VILLE DE
Draveil

Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Draveil

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2019
Modification simplifiée n°1 approuvée en date du 20 octobre 2021
Modification de droit commun n°1 approuvée en date du 15 juin 2026

5. Règlement

Dossier approbation

Espace Ville SCOP

SOMMAIRE

INTRODUCTION – DISPOSITIONS GENERALES 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 17

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 19
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UApm 41
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC 78
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD 98
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG 119
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH 139
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI 165
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ 183
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UK 202
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL 223

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE 241

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH 243

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE 263

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 265
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 279

DEFINITIONS - GLOSSAIRE 294

LISTE BATIMENTS REMARQUABLES 319

INTRODUCTION – DISPOSITIONS GENERALES

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

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.

Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. 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 peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition 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 aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
En application des articles L.151-34 à 36 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Aléa retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette *« Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France »* jointe dans les annexes informatives du PLU.

Alignement d'arbres à protéger (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres d'alignements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, **sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens** dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant. En cas d'abattage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à **l'emplacement de l'arbre abattu**, dans la perspective d'une **éventuelle replantation.**

Il est **interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement**. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.
Par ailleurs, les accès aux propriétés doivent expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Sauf impossibilité manifeste de desserte de la parcelle, **la création d'accès aux propriétés doit assurer la préservation des alignements d'arbres**.

Arbres remarquables

- Dans un **rayon de 5 mètres** autour du pied d'un arbre repéré par les documents graphiques, **sont interdites toutes les constructions et aménagements**, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.) et des constructions sans fondations.
- Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres pour des **motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes** dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la Ville.
- Il est **interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement**. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.
- Par ailleurs, sauf impossibilité manifeste de desserte de la parcelle**, la création d'accès aux propriétés doit assurer la préservation des arbres remarquables.**
- Pour les arbres non identifiés au plan de zonage mais qui pourraient présenter un intérêt remarquable car entrant dans la définition de l'arbre remarquable en annexe, l'abattage est soumis à **décision de la commune**.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre des articles L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Caravanes

Rappel du cadre réglementaire :
Conformément à l'article R111-47 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Conformément à l'article R111-48 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1. Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2. Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1. Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2. Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Au titre du présent règlement du PLU la possibilité de stationnement de caravanes sur un terrain comportant l'habitation principale de l'utilisateur est limitée à une seule caravane. Il convient de privilégier un stationnement au sein de la construction ou dans un bâtiment annexe et éviter le stationnement à l'air libre.

Corridors écologiques

L'intégrité des corridors écologiques identifiés sur le document graphique (corridor de la sous-trame arborée à restaurer) doit être restaurée. Ainsi, dans le périmètre délimité au document graphique, l'occupation du sol végétalisée doit être renforcée, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé (trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace).

Désimperméabilisation

Toute opération d'aménagement ou de réaménagement d'espaces publics devra tendre, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle, vers une **limitation de l'imperméabilisation, ou une désimperméabilisation des sols** le cas échéant, et une **végétalisation des espaces, sur plusieurs strates (arbustive et herbacée).**

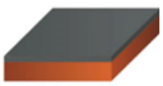
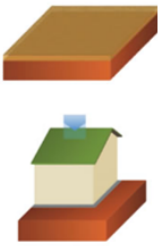
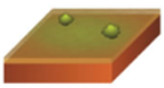
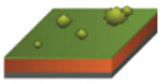
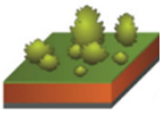
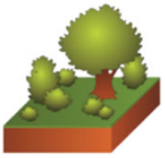
Surfaces imperméables	Surfaces semi-perméables	Surfaces semi-ouvertes	Espaces verts sur dalle 1	Espaces verts sur dalle 2	Espaces verts en pleine terre
					
Coefficient de biotope	*Coefficient de biotope*	*Coefficient de biotope*	*Coefficient de biotope*	*Coefficient de biotope*	*Coefficient de biotope*
0,0	0,3	0,5	0,5	0,7	1,0
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, ...).	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable, ...). Cependant, Les toitures végétalisées sont considérées comme des surfaces semi-perméables*	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, ...).*	*Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 cm minimum et 80 cm.*	*Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm.*	*Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.*

Schéma des types de sol désimperméabilisés, Sources : Ademe

Protection des lisières de bois et forêts

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées

Participation des constructeurs

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

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)

Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.
Certains secteurs des différentes zones sont concernés par le PPRI. Ils sont identifiés sur les plans de zonage par une appellation spécifique. Les noms de zones sont ainsi complétés par un indice « r » pour les secteurs rouges « b » pour les secteurs bleues « o » pour les secteurs orange « c » pour les secteurs ciel et « v » pour les secteurs verts. À l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2018, le PPRT autour des dépôts d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société Antargaz à Ris-Orangis impacte partiellement la commune de Draveil. Le périmètre de cette servitude est reporté sur le plan de zonage et en annexe servitude.

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

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :
Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L. 433-3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L. 111-7 relatif à la réalisation de réseaux
- L. 111-6 à L. 111-10 relatif aux routes à grande circulation

3 - 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.

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

5 - Au titre de la règlementation 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.

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et règlementaires 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.).

Servitudes radioélectriques

La commune est intéressée par :
- les servitudes radioélectriques contre les obstacles du Faisceau Hertzien d'Orly-Aérodrome à Etampes-Morigny-Champigny, Plan STNA n° 354 approuvées par décret du 02.06.1968 ;
- les servitudes radioélectriques contre les obstacles du Centre d'ORLY-Aérodrome, Plan STNA n° 501 approuvées par décret du 09.07.1977 ;
- les servitudes aéronautiques de dégagements de l'aérodrome de Paris ORLY approuvées en date du 05 juin 1992 ;
Ces servitudes d'utilité publique doivent être prises en considération pour tous projets d'urbanisme.

Trame noire

- « Les nouvelles constructions seront conçues de façon à **limiter leur impact en termes de pollution lumineuse** sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes. »
- « L'éclairage public doit être **économe en énergie** et prend en compte les **gênes nocturnes** qu'il engendre pour la santé humaine et la biodiversité nocturne ».
- « **Éviter d'éclairer dans la direction** des espaces nécessaires aux **continuités écologiques** ».

Efficacité de flux et pollution lumineuse en fonction du type de luminaire. Source : Acere.

Zones humides présumées

Conformément à la carte de pré-localisation de la DRIEE, reporté sur le plan de zonage « zone humide ou présumée humide » du Code de l'urbanisme, les zones ayant une probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

Il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'Environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement qui préconisent que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées.

En cas de zones humides avérées après vérification, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits.

En zones humides, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Par ailleurs, une zone Nzh est également instaurée (zone **n**aturelle comportant des **z**ones **h**umides). Elle intègre des protections spécifiques sur les zones humides avérées.

DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ARTICLES R.151-27 A R.159 DU CODE DE L'URBANISME)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementées dans le présent règlement de PLU est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

DEFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : - tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.) - Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13) - Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
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.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec 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.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
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.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels
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.	Inclut : - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonique mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des 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.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
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.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, …)
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, 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.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public. - Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). - Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acoss, Urssaf, etc.) ou d'un service public

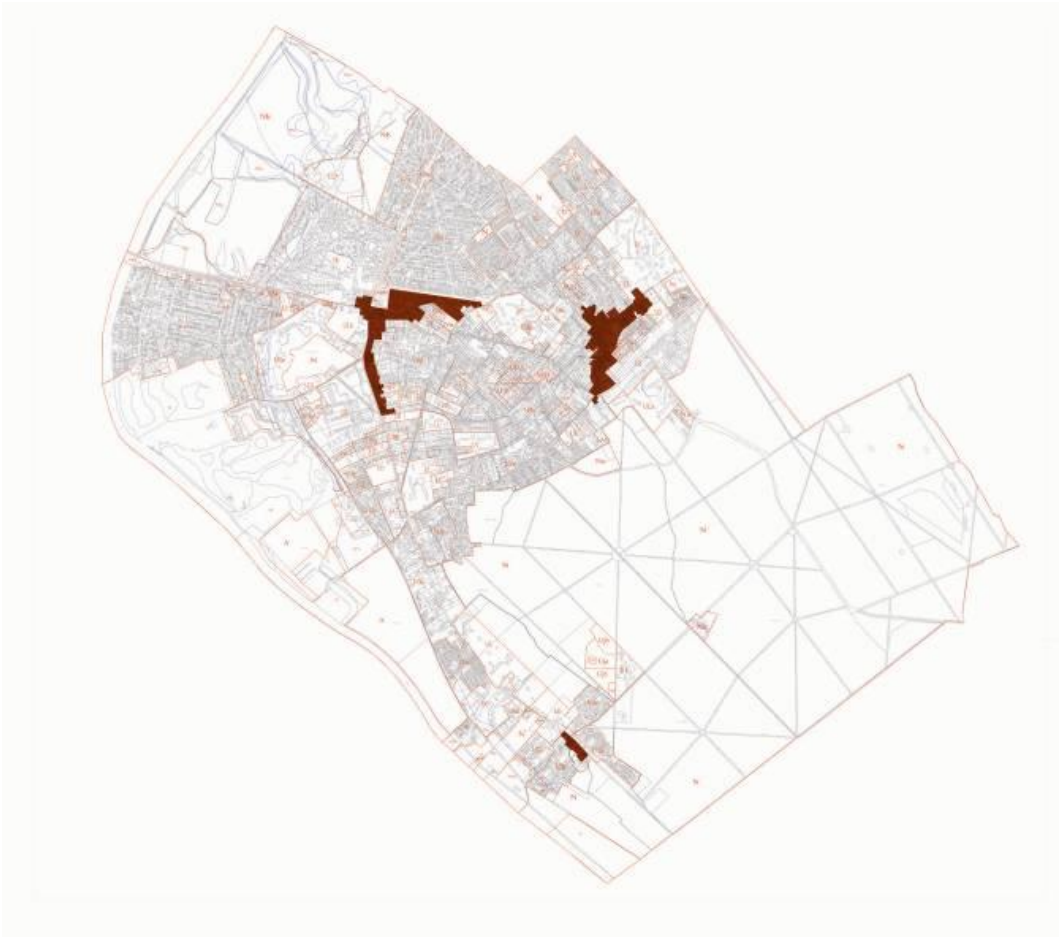
	industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	- Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). - Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	- Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football, …) - Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées 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 ».	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, …) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, …), assurer la permanence d'un parti

Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 3111-1 du code rural et de la pêche maritime.
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.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Tissu urbain mixte de centre ancien de ville ou de village. Cette zone correspond au centre ville ainsi qu'au centre ancien des quartiers de Mainville et de Champrosay.
La zone comprend, le long de l'avenue Marcelin Berthelot, un secteur UAe qui reprend les contours du secteur AP2 du SPR (site patrimonial remarquable) dont les dispositions règlementaires sont à respecter. Les parcelles bordant l'avenue participent de la structure du paysage historique.
L'ensemble des dispositions du règlement vise à préserver les formes urbaines et assurer les conditions favorables à la diversité des fonctions : les logements, les commerces et les équipements.



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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Dans toute la zone en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction comprenant au moins 15 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre résultant de ce calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur. Dans toute la zone en application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, tout logement créé devra avoir une taille minimale de 15 m² de surface de plancher.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie			
	Entrepôt			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc.
  - 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 eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.
Toutefois une continuité urbaine doit être réalisée à l'alignement en rez-de-chaussée. Cette continuité peut être constituée par l'un ou plusieurs des éléments suivants : la ou les constructions principales ou des parties de constructions, les annexes ou des éléments de clôtures : murs, porches, grille...

En secteur UAe, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de **7 mètres minimum** de l'alignement.

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respectant pas la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20 % du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres.
- La surélévation n'excède pas 1,50 mètre à l'aplomb de la façade concernée.

Les dispositions fixées dans la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

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

Règle générale :

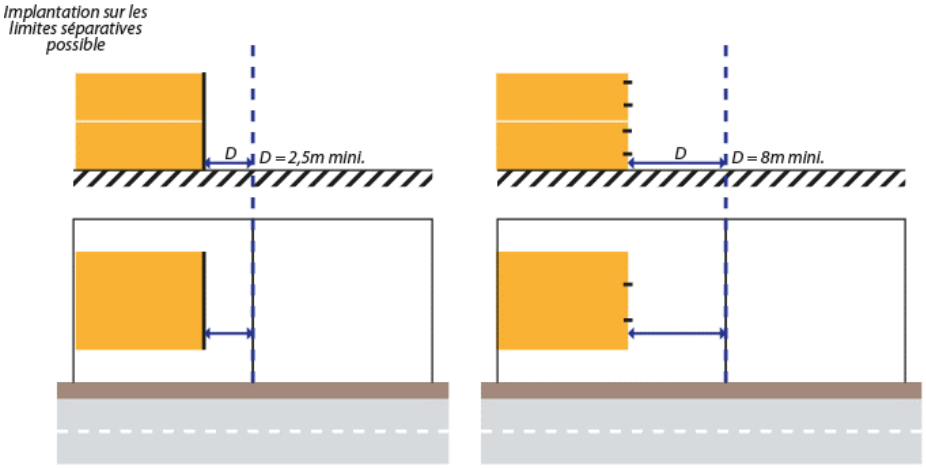
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle en respectant les marges de retrait ci-après. Toutefois, dans les zones **UAc** et **UAd, lorsque la limite séparative correspond avec la limite de zone**, les constructions doivent être implantées en retrait.

Dans ce cas, la marge minimum de retrait des limites séparatives est égale à 10 mètres.

Implantation en retrait des limites séparatives

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **2,50 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

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 et son pourtour soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite.

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les marges de retrait définies ci-avant.

Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :
- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.
Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **8 mètres** en tout point.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Règles particulières :

la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres.**

Il n'est pas fixé de règle :

- 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 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol des rez-de-chaussée des constructions n'est pas réglementée

Toutefois l'emprise au sol (projection au sol) des différents étages situés au-dessus du rez-de-chaussée est limitée à **60%** de la surface totale du terrain.

- Dans la zone **UAc**, l'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :
  - Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise au sol est de **40 %,**
  - Pour les m² compris au-delà de 200 m² l'emprise est de **15 %**.

- Dans la zone **UAd**, l'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :
  - Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise au sol est de **40 %,**
  - Pour les m² compris au-delà de 200 m² l'emprise est de **30%**

- Dans les zones **UAc** et **UAd**, pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation de la modification n°3 (19 décembre 2014), l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à :
  - **15 %** de la superficie du terrain dans la zone UAc
  - **30 %** de la superficie du terrain dans la zone UAd

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **30 m².**

Règles particulières :
Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

- En zone UA a : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage, sauf dispositions contraires figurant sur le document graphique.

- En zone UA b : La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **13 mètres** au faîtage.

- En zone UA c (Champrosay) : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage.

- En zone UA d (Mainville) : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

- En zone UA e : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Les projets doivent prendre en compte les dispositions contenues dans l'OAP patrimoine.
Par ailleurs, un cahier de recommandations figure également en annexe.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés ou en surplomb.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation.
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.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

Par ailleurs, après tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'esthétique des façades doit être restituée à l'identique, y compris les encadrements, modénatures et tout autre élément décoratif.

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit

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

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.
La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.
Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés harmonieusement dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement au faîtage.
La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

Pour assurer une bonne intégration paysagère des clôtures ; il est préconisé de consulter le cahier de recommandation architectural urbain et paysager (CRAUP) joint en annexe du présent règlement.

- **Clôtures**

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

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
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 hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.
Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.
Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.
Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décorative. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

En secteur UAe, le long de l'avenue Marcelin Berthelot, les clôtures sur rue doivent respecter les dispositions du SPR.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches 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.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.

Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**

Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

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

Sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les espaces verts et paysagers à créer,
- Les plantations et espaces verts qui doivent être conservés 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.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site
Les projets de construction 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. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **30 %** au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert de pleine terre.
- En limite de zone, la marge de retrait fixée à l'article 2 doit être constituée d'espaces verts de pleine terre sur au **moins 80 % de sa superficie et arborée.**
- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés, espaces bitumés poreux ou enrobés poreux).
- 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :
Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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 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 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.

Les espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales :

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logement d'une surface de plancher inférieure à **35 m²**, logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place ▪ Logement d'une surface de plancher comprise entre **35 m²** et **55 m²** : 1 place et demi ▪ Autres logements : 2 places
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m².**
	Restauration	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Cinéma	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	▪ 1 place maximum pour **45 m²** de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	▪ 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET 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.

Pour toutes les constructions à l'exception des constructions à usage d'habitation :

- Les places commandées sont interdites.

Pour toutes les constructions

- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Dispositions particulières

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas **créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de** nouveaux logements

- Dans le cas d'une extension de plus de 20 m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les ***établissements scolaires*** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

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

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Pour la zone UAe, la largeur maximale de celui-ci est de 3,50m.
A l'exception du secteur UAe, si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur**,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique
Ou - Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur

Les chemins d’accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un–ou plusieurs chemins d’accès, ceux-ci doivent être aménagés, s’ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales
Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

Déchets ménagers et assimilés :

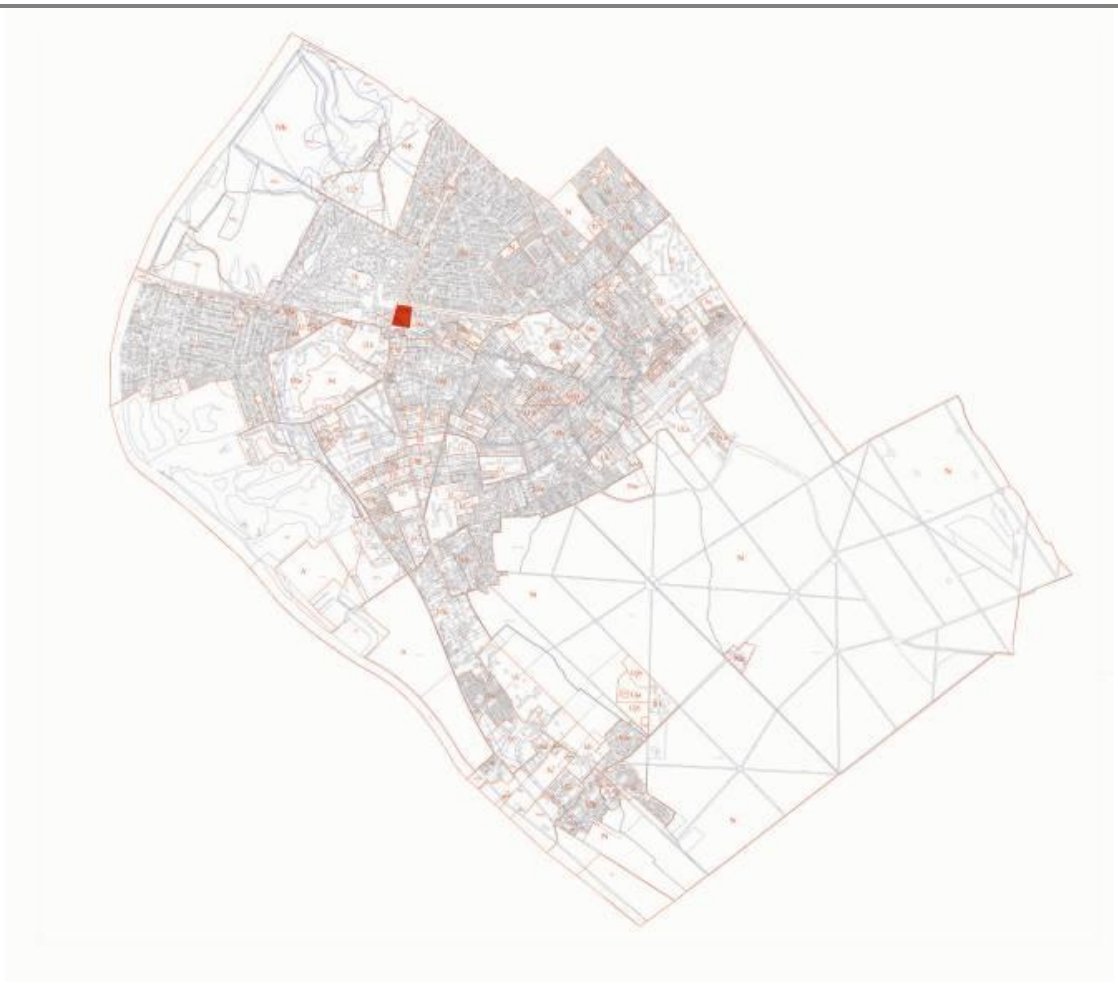
A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UApm

Cette zone correspond à un secteur spécifique du centre-ville situé entre le boulevard Henri Barbusse et l'avenue Marcelin Berthelot, il comprend le marché et l'église. Cet îlot a fait l'objet d'une étude d'urbanisme spécifique intégrant un projet d'aménagement d'espaces publics à l'usage des piétons et d'un parc de stationnement. Afin de traduire le résultat de l'étude d'urbanisme, le règlement de la zone est complété par un secteur de plan masse.
La mise en œuvre du projet se réalise dans le cadre de la ZAC Centre-ville.



Zone UApm

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			À l'intérieur de l'emplacement réservé pour mixité sociale identifié sur le document graphique en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme, 30 % au moins du nombre total des logements réalisés dans la zone doit être des logements locatifs sociaux.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Zone UApm

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc.
  - 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 eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (plan de zonage n°4). A l'intérieur des polygones délimitant les constructions existantes, il n'est pas fixé de règle pour les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation et d'extension des constructions existantes.

En dehors des polygones sont admis les constructions en sous-sol ainsi que les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes. Les espaces libres extérieurs à ces polygones seront réservés aux circulations, aux espaces verts et aux espaces piétonniers.

Les constructions s'éclairent librement et prennent des vues sur tous les espaces libres extérieurs ainsi définis, qu'ils soient existants ou qu'ils soient prévus par le secteur de plan masse (plan de zonage n°4).

Règle applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux infrastructures : ils ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

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

Rappel : indépendamment des dispositions du PLU la règle du code civil (Article 653-670) qui porte à 1m90 la distance entre les baies en vue directe et la limite séparative demeure applicable.

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (plan de zonage n°4). A l'intérieur des polygones délimitant les constructions existantes, il n'est pas fixé de règle pour les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation et d'extension des constructions existantes.

En dehors des polygones sont admis les constructions en sous-sol ainsi que les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes.

Règle applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux infrastructures : ils ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

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

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (plan de zonage n°4). A l'intérieur des polygones délimitant les constructions existantes, il n'est pas fixé de règle pour les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation et d'extension des constructions existantes.

En dehors des polygones sont admis les constructions en sous-sol ainsi que les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes.

Règle applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux infrastructures : ils ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée au polygone d'implantation figurant au document graphique (plan de zonage n°4). A l'intérieur des polygones délimitant les constructions existantes, il n'est pas fixé de règle pour les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation et d'extension des constructions existantes.

En dehors des polygones sont admis les constructions en sous-sol ainsi que les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Règles générales :

La hauteur maximale est indiquée sur le document graphique (plan de zonage n°4). A l'intérieur des polygones délimitant les constructions existantes, il n'est pas fixé de règle pour les travaux de réhabilitation, aménagement, rénovation et d'extension des constructions existantes.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation.

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.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

- **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et 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 prescriptions suivantes :

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

Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

Pour assurer une bonne intégration paysagère des clôtures ; il est préconisé de consulter le cahier de recommandation architectural urbain et paysager (CRAUP) joint en annexe du présent règlement.

- **Clôtures**

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

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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 hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré à 50 % minimum.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Cas particulier pour les terrains présentant une façade avenue Marcelin Berthelot.

Dans le cas d'une intégration architecturale, dans une construction, de l'entrée charretière, sa largeur pourra être portée à un maximum de 6 mètres.

Les abords de l'avenue Marcelin Berthelot sont situés à l'intérieur du SPR.

En secteur UAPM, le long de l'avenue Marcelin Berthelot, les clôtures sur rue doivent respecter les dispositions du SPR.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches 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.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.

Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**
Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

> Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site

Les projets de construction 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.
Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- Les surfaces libres de toute construction et des espaces de circulation doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

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

- 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logement d'une surface de plancher inférieure à **55 m²**, logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : une place, ▪ Logement d'une surface de plancher comprise entre **55 m²** et **80 m²** : une place et demi, ▪ Logement d'une surface de plancher comprise entre **81** et **100 m²** : deux places, ▪ Logement d'une surface de plancher supérieure à **100 m²** : trois places
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m².**
	Restauration	▪ Aucune place n'est exigée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ Aucune place n'est exigée.
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre.
	Cinéma	▪ Aucune place n'est exigée.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau Centre de congrès et d'exposition	▪ Aucune place n'est exigée.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		▪ Aucune place n'est exigée.

Pour toutes les constructions :

- les places commandées sont interdites.

Dispositions particulières

○ La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas créé plus

de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements

- Dans le cas d'une extension de plus de 20 m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ***établissements scolaires*** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

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

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.
Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le chemin d'accès doit avoir une largeur de **5 mètres.**

En cas de création d'un–ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, si ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales
Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Les abords des deux grands axes qui traversent la commune : le boulevard du Général de Gaulle et le boulevard Henri Barbusse
Elle délimite également un petit secteur correspondant au rond-point des Fêtes qui est situé à l'arrière du boulevard du Général de Gaulle et à l'intérieur du quartier de la Villa présentant des caractéristiques proches de la vocation de la zone UB. Les hauteurs et les droits à construire y sont toutefois plus faibles afin de garantir une bonne insertion dans le quartier pavillonnaire.
La zone UB comprend enfin un sous-secteur UBpm constituant un secteur de plan masse (plan de zonage n°5) qui traduit les prescriptions architecturales et urbanistiques fixées par le SPR.

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Dans toute la zone en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction comprenant au moins 15 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre résultant de ce calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur. Dans toute la zone en application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, tout logement créé devra avoir une taille minimale de 15 m² de surface de plancher.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie			• qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
SECONDAIRES ET TERTIAIRES				• qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation, • que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eut égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. • que la surface soit inférieure ou égale à 100 m² de surface de plancher.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc.
  - 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 eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

Rappel :

- Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

- Certains secteurs de la zone sont concernés par l'existence de risques induits par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les secteurs concernés sont identifiés sur un plan de zonage spécifique. Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7.1. « Canalisations de transports de matières dangereuses ».

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Toutefois une continuité urbaine doit être réalisée à l'alignement en rez-de-chaussée. Cette continuité peut être constituée par l'un ou plusieurs des éléments suivants : la ou les constructions principales ou des parties de constructions, les annexes ou des éléments de clôtures : murs, porches, grille...

Dispositions particulières applicables au secteur de plan masse UBpm (plan de zonage n°5) :
Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (plan de zonage n°5).
Les constructions s'éclairent librement et prennent des vues sur tous les espaces libres extérieurs ainsi définis, qu'ils soient existants ou qu'ils soient prévus par le secteur de plan masse (plan de zonage n°5).

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respectant pas la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20 % du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

Les dispositions fixées dans la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

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

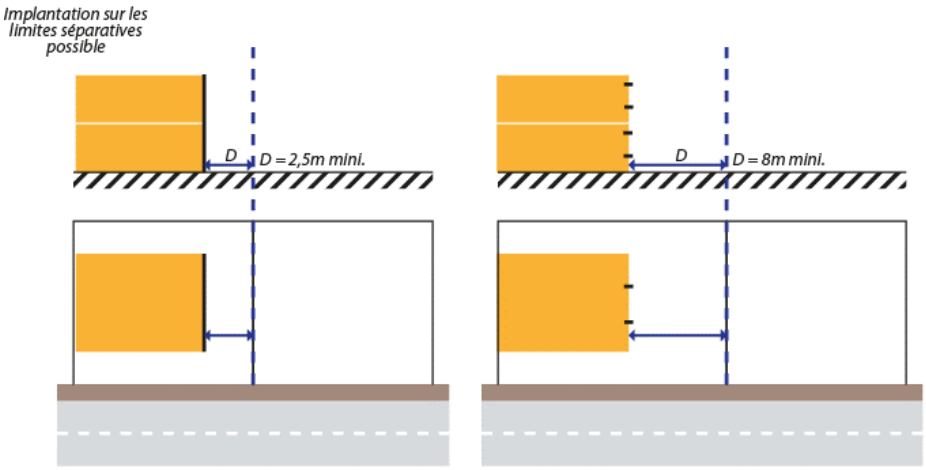
Règle générale :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle en respectant les marges de retrait ci-après.

Implantation en retrait des limites séparatives

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **2,50 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



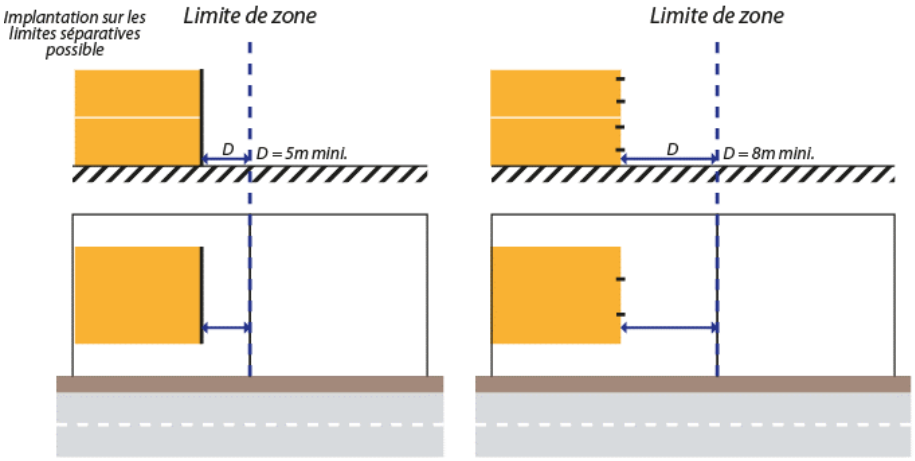
Implantation par rapport à une limite de zone

Lorsque la limite séparative constitue également une limite entre la zone UB et une autre zone, la construction doit s'implanter en retrait.

Dans ce cas, la marge minimum de retrait des limites séparatives est égale à 10 mètres.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **5 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Dispositions particulières applicables au secteur de plan masse UBpm (plan de zonage n°5) :
Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (plan de zonage n°5).
Les constructions s'éclairent librement et prennent des vues sur tous les espaces libres extérieurs ainsi définis, qu'ils soient existants ou qu'ils soient prévus par le secteur de plan masse (plan de zonage n°5).

Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

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 et son pourtour soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite.

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée de manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les marges de retrait définies ci-avant.

Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **8 mètres** en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre-elles comporte des vues directes.

Cette distance est portée à **12 mètres** lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Dispositions particulières applicables au secteur de plan masse UBpm (plan de zonage n°5) :

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (plan de zonage n°5).

Les constructions s'éclairent librement et prennent des vues sur tous les espaces libres extérieurs ainsi définis, qu'ils soient existants ou qu'ils soient prévus par le secteur de plan masse (plan de zonage n°5).

Règles particulières :

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- 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 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol des rez-de-chaussée des constructions n'est pas réglementée

Toutefois l'emprise au sol (projection au sol) des différents étages situés au-dessus du rez-de-chaussée est limitée à **50%** de la surface totale du terrain.

Dans la zone **UBb**, l'emprise au sol maximale des constructions est de **35 %**.
L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **30 m².**

Dispositions particulières applicables au secteur de plan masse UBpm (plan de zonage n°5) :

L'emprise au sol des constructions est limitée au polygone d'implantation figurant au document graphique (plan de zonage n°5).

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

- En zones UBa et UBb : La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (**10 mètres** à l'acrotère) et **14 mètres** au faîtage.

- En zone UB c : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage.

- Les parties des bâtiments en rez-de-chaussée situées au-delà de l'emprise générale de 50 % définie au paragraphe précédent ont une hauteur maximale limitée à **4 mètres** au point le plus haut.

- **Dispositions particulières applicables au secteur de plan masse UBpm (plan de zonage n°5) :** Les hauteurs maximales sont indiquées sur le document graphique (plan de zonage n°5).

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

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

Les projets doivent prendre en compte les dispositions contenues dans l'OAP patrimoine.

Par ailleurs, un cahier de recommandations figure également en annexe.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation.

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.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

Par ailleurs, après tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'esthétique des façades doit être restituée à l'identique, y compris les encadrements, modénatures et tout autre élément décoratif.

- **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

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

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

Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

Pour assurer une bonne intégration paysagère des clôtures ; il est préconisé de consulter le cahier de recommandation architectural urbain et paysager (CRAUP) joint en annexe du présent règlement.

- **Clôtures**

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

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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 hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI) surmonté d'un élément ajouré. Cette application (élément ajouré) ne s'impose pas en zone UB, le long des Bd Henri Barbusse et Bd du Général de Gaulle. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches 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.

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 si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas ou 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.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.
-

  Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**
  Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
  Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
  Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site

Les projets de construction 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. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **30%** au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert de pleine terre.
- En limite de zone, la marge de retrait fixée à l'article 2 doit être constituée d'espaces verts de pleine terre sur au **moins 80 % de sa superficie et arborée.**
- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés, espaces bitumés poreux ou enrobés poreux).
- 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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 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 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.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logement d'une surface de plancher inférieure à **35 m²**, logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place ▪ Logement d'une surface de plancher comprise entre **35 m²** et **55 m²** : 1 place et demi ▪ Autres logements : 2 places
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m².**
	Restauration	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre.
	Cinéma	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	▪ 1 place maximum pour **45 m²** de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	▪ 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET 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.

Pour toutes les constructions :

- les places commandées sont interdites.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Dispositions particulières

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas **créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de** nouveaux logements

- Dans le cas d'une extension de plus de 20 m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ***établissements scolaires*** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3.50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

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

Nombres d'accès autorisés :
Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.
Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique

Ou -Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un–ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

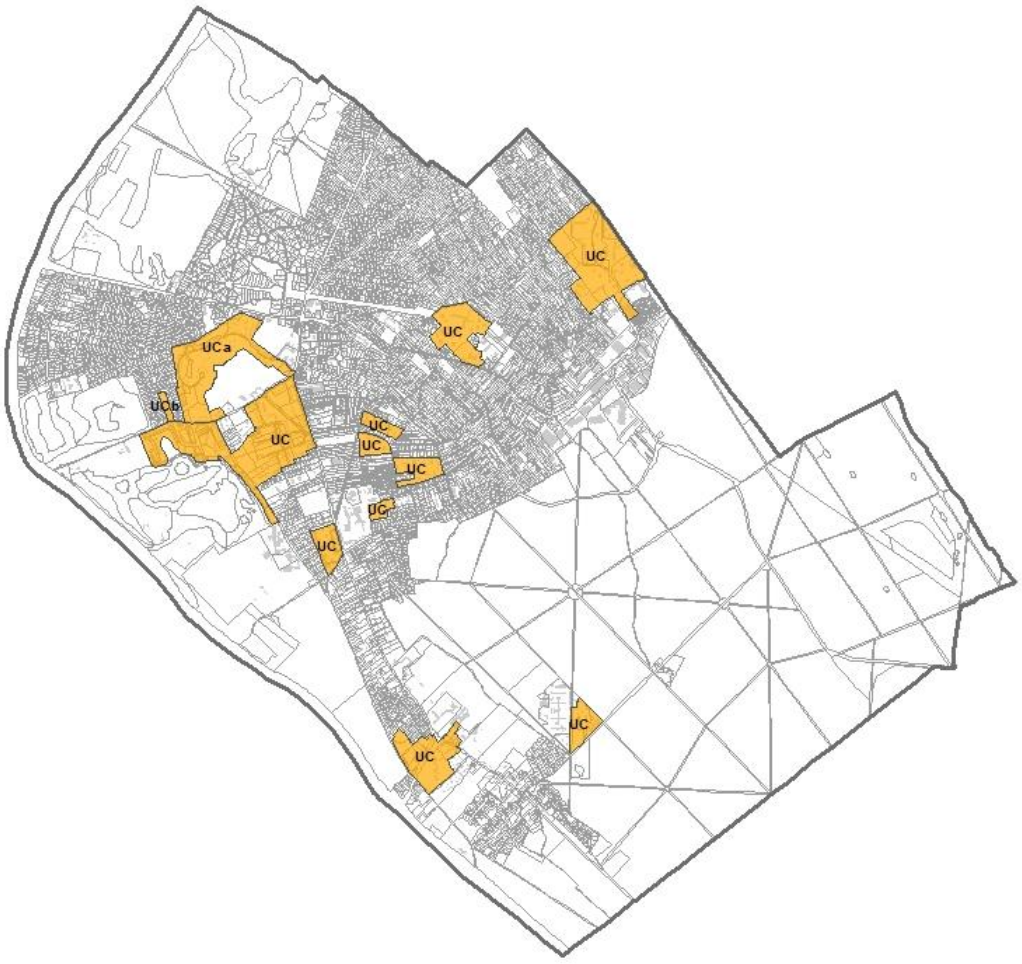
Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone englobe les quartiers d'habitat collectif existants. Le règlement prend en compte les caractéristiques de ces quartiers. Il limite les évolutions des constructions à usage d'habitation afin d'éviter une densification de ces quartiers. Afin de permettre de renforcer la vie quotidienne et l'animation les constructions à usage de services, bureaux, commerces et équipements sont autorisées.

Mis à part le site Joffre, il s'agit d'ensembles bâtis qui ne connaîtront pas d'évolutions majeures en dehors de travaux de réhabilitation ; le règlement traduit cet objectif. Pour prendre en compte le caractère spécifique du site classé du domaine de Villiers un secteur UCa est délimité, les possibilités d'évolution y sont très strictement limitées.



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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Dans toute la zone en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction comprenant au moins 15 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre résultant de ce calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur. Dans toute la zone en application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, tout logement créé devra avoir une taille minimale de 15 m² de surface de plancher.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie			
	Entrepôt			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc.
- 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 eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

Rappel :

- Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

- Certains secteurs de la zone sont concernés par l'existence de risques induits par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les secteurs concernés sont identifiés sur un plan de zonage spécifique. Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7.1. « Canalisations de transports de matières dangereuses ».

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles s'implantent en prolongement d'une ou des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respectant pas la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20 % du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

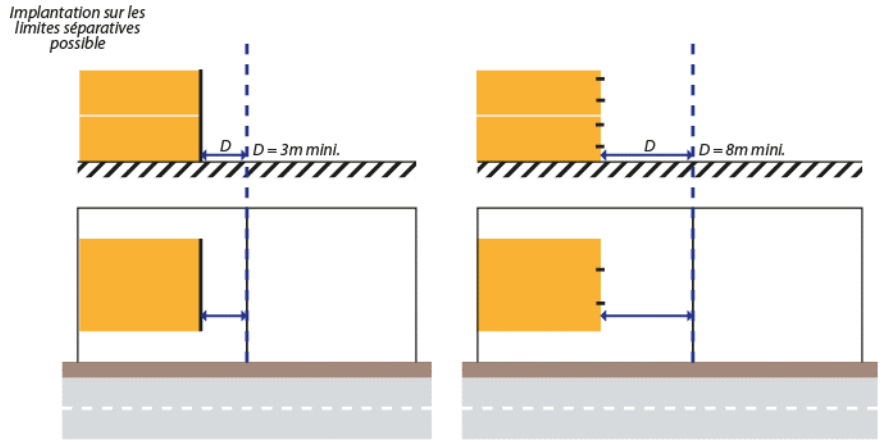
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres minimum,** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **3 mètres au minimum** si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

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 et son pourtour soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite.

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée de manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les marges de retrait définies ci-avant.

Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre-elles comporte des vues directes.

Cette distance est portée à **8 mètres** lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Règles particulières :

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- 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 ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

A l'intérieur de la zone UC l'emprise au sol maximum des constructions est fixée :

- Pour les constructions à destination d'habitation : à l'emprise actuelle augmentée de 10%,

- Pour les autres catégories de constructions : il n'est pas fixé de règles.

Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction de logements, l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation reconstruites est limitée à celle des bâtiments démolis augmentée de 20 %.

A l'intérieur du secteur UCa l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) augmentée de 5 %.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

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

Les projets doivent prendre en compte les dispositions contenues dans l'OAP patrimoine.

Par ailleurs, un cahier de recommandations figure également en annexe.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation.

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.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

Par ailleurs, après tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'esthétique des façades doit être restituée à l'identique, y compris les encadrements, modénatures et tout autre élément décoratif.

- **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

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

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

Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

Pour assurer une bonne intégration paysagère des clôtures ; il est préconisé de consulter le cahier de recommandation architectural urbain et paysager (CRAUP) joint en annexe du présent règlement.

- **Clôtures**

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

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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 hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches 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.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.

Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**

Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L 151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

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 si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas ou 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.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site

Les projets de construction 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. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **30 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces perméables.
- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions

leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés, espaces bitumés poreux ou enrobés poreux).

- 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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 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 si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas ou 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.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logement d'une surface de plancher inférieure à **35 m²**, logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place ▪ Logement d'une surface de plancher comprise entre **35 m²** et **55 m²** : 1 place et demi ▪ Autres logements : 2 places
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m².**
	Restauration	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre.
	Cinéma	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	▪ 1 place maximum pour **45 m²** de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	▪ 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET 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.

.

<u>Pour toutes les constructions :</u>

- les places commandées sont interdites.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Dispositions particulières

o La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas créé plus

de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements

- Dans le cas d'une extension de plus de 20 m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ***établissements scolaires*** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

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

Nombres d'accès autorisés :
Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique

Ou -Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur,

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un–ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales
Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les

réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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. Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

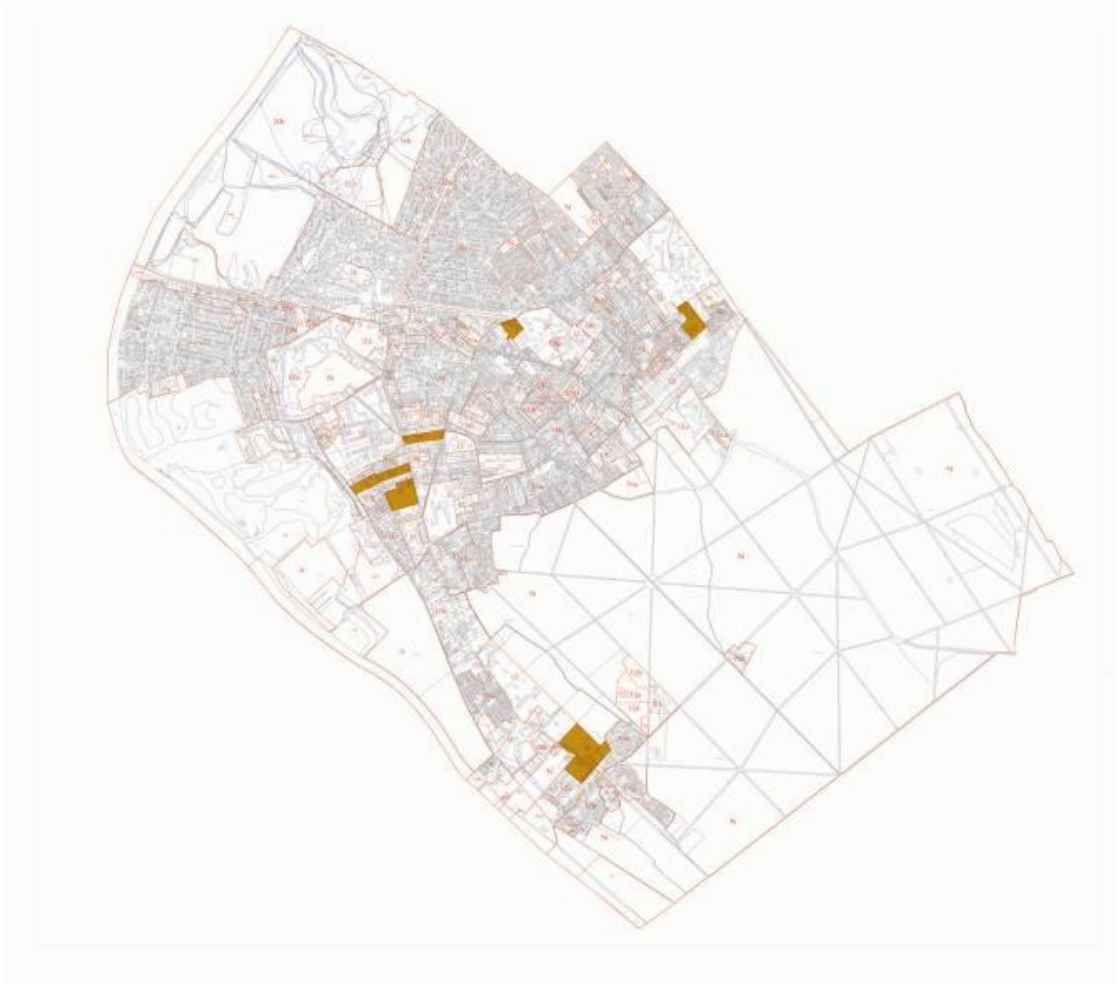
Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

La zone UD correspond aux quelques grandes propriétés encore présentes dans la commune. Ces propriétés se caractérisent le plus souvent par un parc parfois boisé et des constructions d'une réelle qualité architecturale. Le règlement vise à organiser l'utilisation des droits à construire afin de garantir la préservation de l'identité de ces propriétés. Ces grandes propriétés participent à l'identité de la ville et à la qualité de son cadre de vie.

Les dispositions réglementaires visent à préserver les caractéristiques bâties et paysagères de ces terrains. Pour certaines grandes propriétés, des espaces paysagers remarquables ont été instaurés afin de renforcer la préservation de leur qualité paysagère elles viennent compléter les protections édictées au titre des espaces boisés classés.



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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Dans toute la zone en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction comprenant au moins 15 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre résultant de ce calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur. Dans toute la zone en application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, tout logement créé devra avoir une taille minimale de 15 m² de surface de plancher.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie			
	Entrepôt			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc.
- 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 eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

Rappel :

- Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

- Certains secteurs de la zone sont concernés par l'existence de risques induits par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les secteurs concernés sont identifiés sur un plan de zonage spécifique. Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7.1. « Canalisations de transports de matières dangereuses ».

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **10 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respectant pas la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20 % du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres,
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

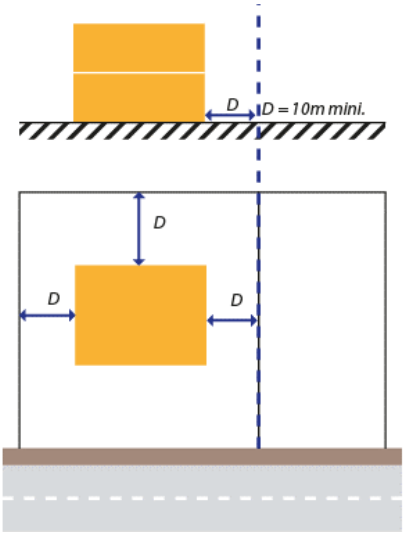
Cas particulier des terrains situés en angle de rue et en pans coupés :
La construction devra respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport aux deux voies.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.
Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle sont égales à **10 mètres** minimum.
Dans le cas de constructions existantes, il ne peut en outre pas être réalisé d'ouvertures de vues si la construction est située à moins de 10 mètres des limites séparatives.



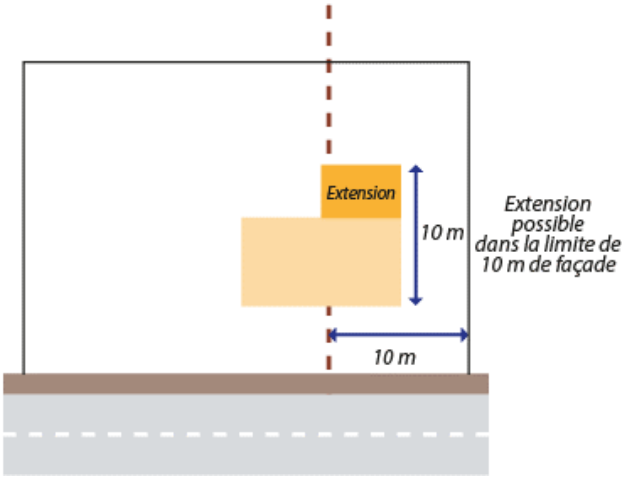
Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

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 et son pourtour soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite.

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée de manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.



Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les marges de retrait définies ci-avant.

Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).
En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

La distance minimale entre constructions mesurée en tout point doit être au moins égale à **12 mètres**.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Règles particulières :

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- 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 10 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **20 %** de la surface du terrain.

L'emprise au sol est limitée à **300 m²** par bâtiment d'un seul tenant.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **14 mètres** au faîtage, sauf dispositions contraires figurant sur le document graphique.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets doivent prendre en compte les dispositions contenues dans l'OAP patrimoine.

Par ailleurs, un cahier de recommandations figure également en annexe.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation.

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.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

Par ailleurs, après tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'esthétique des façades doit être restituée à l'identique, y compris les encadrements, modénatures et tout autre élément décoratif.

Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

Pour assurer une bonne intégration paysagère des clôtures ; il est préconisé de consulter le cahier de recommandation architectural urbain et paysager (CRAUP) joint en annexe du présent règlement.

- **Clôtures**

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

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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 hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches 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.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.

Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**

Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

> Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

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

Sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les espaces verts et paysagers à créer,
- Les plantations et espaces verts qui doivent être conservés 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.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site

Les projets de construction 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. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **60 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.
- **80 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces perméables.
- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés, espaces bitumés poreux ou enrobés poreux).
- 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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 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 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.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place par logement ▪ Autres logements : 2 places par logement. ▪ Les places commandées sont autorisées à condition qu'il existe au moins une place non commandée par logement.
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m²**.
	Restauration	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre.
	Cinéma	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	▪ 1 place maximum pour **45 m²** de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	▪ 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET 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.

Pour toutes les constructions :

- les places commandées sont interdites.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Dispositions particulières

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

- Dans le cas d'une extension de plus de 20 m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ***établissements scolaires*** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

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

Nombres d'accès autorisés :
Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique

Ou -Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur,

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un–ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :
Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.
Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales
Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et

départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

4-4 Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

La zone UG correspond aux opérations d'habitation individuelle groupées. Le règlement prend en compte les caractéristiques de ces ensembles et admet de petites évolutions facilitant la vie quotidienne (extensions limitées, réalisation d'abris de jardin). Ce règlement ne remet pas en cause les éventuelles règles d'ordre privé applicables à chacune des copropriétés.

Au travers du règlement, les caractéristiques actuelles de ces secteurs, déjà constitués et ne présentant pas d'enjeu d'évolution, sont maintenues.

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Seules sont autorisées l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par logement par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (26/06/2019). La construction à usage de logement sur des terrains nus à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019). Dans toute la zone en application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, tout logement créé devra avoir une taille minimale de 15 m² de surface de plancher.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			• qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune, • qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation, • que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eut égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
	Restauration			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
				• que la surface soit inférieure ou égale à 100 m² de surface de plancher.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			• être intégrées à une construction à usage d'habitation ; • que la surface de plancher n'excède pas 100 m² par construction.
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

Rappel :

- Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

- Certains secteurs de la zone sont concernés par l'existence de risques induits par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les secteurs concernés sont identifiés sur un plan de zonage spécifique. Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7.1. « Canalisations de transports de matières dangereuses ».

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Toutefois aucune construction nouvelle ne peut s'implanter dans la marge de recul existante entre l'alignement et la construction initiale.

Règles particulières :

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

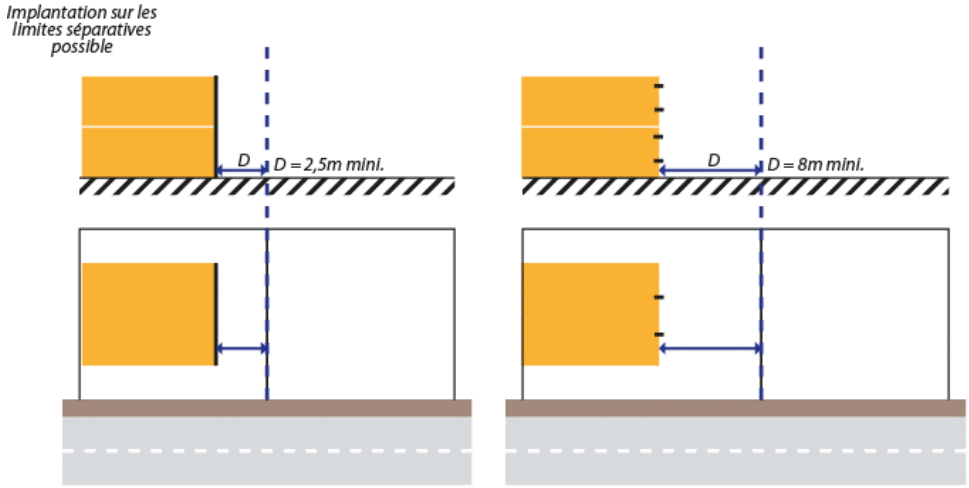
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **2,50 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

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 et son pourtour soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite.

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée de manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les marges de retrait définies ci-avant.

Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **5 mètres**.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Règles particulières :

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- 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 ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019), augmentée de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Pour les terrains nus à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

En cas de démolition d'une construction existante, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Les projets doivent prendre en compte les dispositions contenues dans l'OAP patrimoine.

Par ailleurs, un cahier de recommandations figure également en annexe.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation.

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.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

Par ailleurs, après tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'esthétique des façades doit être restituée à l'identique, y compris les encadrements, modénatures et tout autre élément décoratif.

Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

Pour assurer une bonne intégration paysagère des clôtures ; il est préconisé de consulter le cahier de recommandation architectural urbain et paysager (CRAUP) joint en annexe du présent règlement.

- **Clôtures**

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

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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 hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches 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.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.
-

  Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**
  Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
  Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
  Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

  Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

  Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site

Les projets de construction 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. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **30 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces perméables.

- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés, espaces bitumés poreux ou enrobés poreux).

- 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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 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 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.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place par logement ▪ Autres logements : 2 places par logement. ▪ Les places commandées sont autorisées à condition qu'il existe au moins une place non commandée par logement.
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m²**.
	Restauration	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre.
	Cinéma	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	▪ 1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	▪ 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET 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.

<u>Pour toutes les constructions à l'exception des constructions à usage d'habitation :</u>

- les places commandées sont interdites.

<u>Pour toutes les constructions :</u>

- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Dispositions particulières

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements

- Dans le cas d'une extension de plus de 20 m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :

    - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
    - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ***établissements scolaires*** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

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

Nombres d'accès autorisés :
Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.
Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur**,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique

Ou -Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur,

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un–ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat individuel. Elle comprend quatre sous-secteurs intitulés a, b, c, d de caractéristiques urbaines particulières.

La zone comprend, le long de l'avenue Marcelin Berthelot, un secteur UHe qui reprend les contours du secteur AP2 du SPR (site patrimonial remarquable) dont les dispositions règlementaires sont à respecter. Les parcelles bordant l'avenue participent de la structure du paysage historique.

Le règlement vise à faciliter l'ensemble des travaux d'extension, d'aménagement, de réhabilitation des constructions existantes. Pour les constructions nouvelles, les règles définies veillent à garantir une bonne insertion des maisons nouvelles dans leur quartier. Les constructions susceptibles de générer des nuisances pour l'habitation, en particulier celles à usage d'activités, sont interdites.

L'objectif du règlement concilie évolution douce (densification modérée à travers la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions, extension du bâti…) et préservation du cadre de vie de ces quartiers (maîtrise de l'impact des constructions futures, traitement végétalisé…).

D'une manière générale, les règles de la zone UH permettent une évolution maîtrisée préservant les formes urbaines.

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Dans toute la zone en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction comprenant au moins 15 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre résultant de ce calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur. Dans toute la zone en application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, tout logement créé devra avoir une taille minimale de 15 m² de surface de plancher.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			• qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune, • qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation, • que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eut égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. • que la surface soit inférieure ou égale à 100 m² de surface de plancher.
	Restauration			
	Commerce de gros			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			• être intégrées à une construction à usage d'habitation ; • que la surface de plancher n'excède pas 100 m² par construction.
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Exploitation agricole			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

Rappel :

- Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

- Certains secteurs de la zone sont concernés par l'existence de risques induits par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les secteurs concernés sont identifiés sur un plan de zonage spécifique. Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7.1. « Canalisations de transports de matières dangereuses ».

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique. Par ailleurs, en vis-à-vis des voies créées dans les secteurs encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) les constructions nouvelles s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait. Il n'est pas imposé de distance de retrait.

En secteur UHe, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de **7 mètres minimum** de l'alignement.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles s'implantent en prolongement d'une ou des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respectant pas la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1, 50 m à l'aplomb de la façade concernée.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une marge de recul de 5 m dans tous les secteurs, 7 m en UHe :

- Par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- Indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.
- Par rapport à l'autre voie, un recul minimum de 2,50 mètres est imposé.
- En cas de pan coupé la construction devra respecter une règle de recul minimum, de part et d'autre des voies, de 5 mètres dans tous les secteurs, 7 mètres en UHe.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire

l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

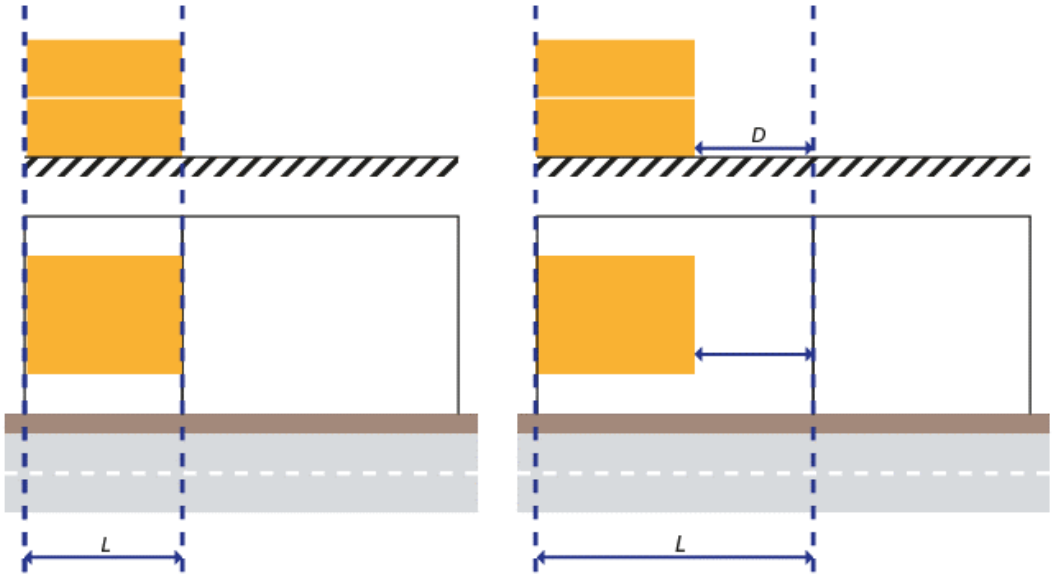
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Cas des terrains existants à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12,50 mètres, l'implantation de la construction est autorisée sur les limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 12,50 mètres, la construction est autorisée sur une limite séparative latérale au maximum.
- Lorsqu'elles s'implantent en retrait des limites séparatives, les constructions respectent les dispositions fixées ci-après.
- **Au-delà d'une bande de 25 mètres,** les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

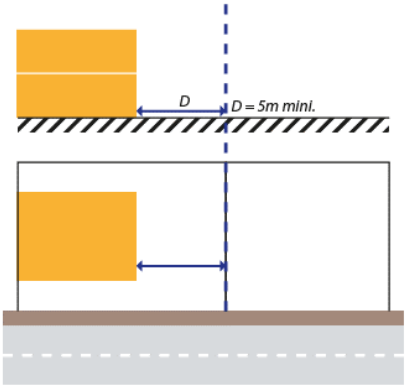


Si L < 12,5 m, implantation possible sur les deux limites séparatives latérales

Si L ≥ 12,5 m, implantation possible sur une limite séparative latérale

Cas des terrains issus de divisions après la date d'approbation du PLU (26/06/2019)

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :



- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
  - en retrait des limites séparatives latérales en respectant les dispositions fixées ci-après.
  - sur l'une des limites séparatives latérales et en retrait d'au moins 5 mètres de l'autre limite séparative latérale

  Dans les deux cas les constructions s'implantent en retrait des limites de fond de parcelle en respectant les dispositions fixées ci-après.

  Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Longueur maximale d'implantation en limite séparative

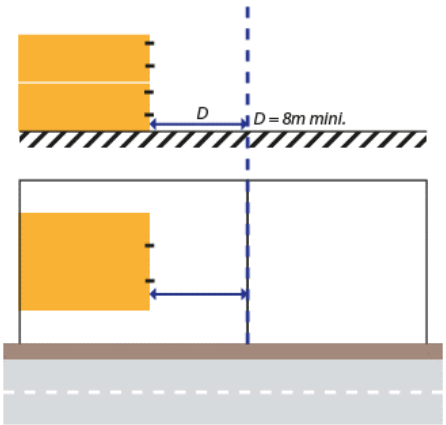
- La longueur de la façade (ou pignon) implantée sur la limite séparative ne doit pas excéder un linéaire de **15 mètres**.

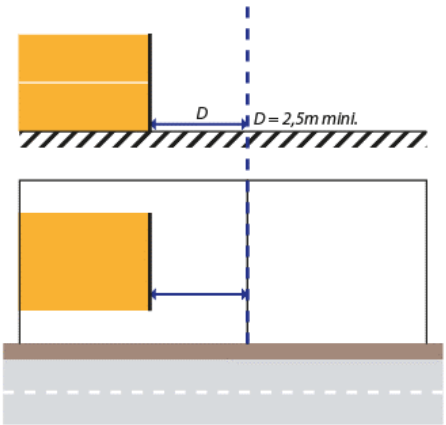
Implantation en retrait des limites séparatives

Implantation en retrait des limites séparatives latérales

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- **2,50 mètres** au minimum
- **8 mètres** minimum, au droit des ouvertures créant des vues directes.

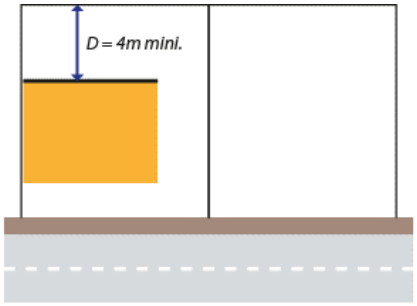


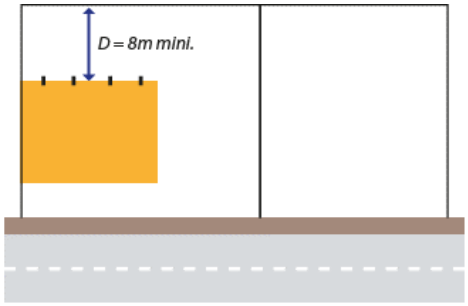


Implantation en retrait des limites séparatives de fond de parcelle

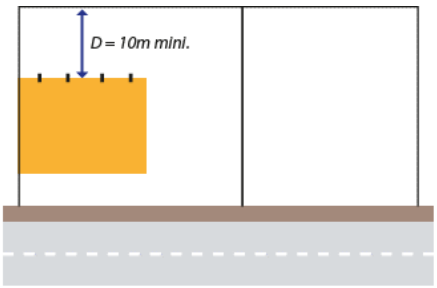
Les marges minimum de retrait des limites séparatives en fond de parcelles sont égales à :

- **4 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
- **8 mètres** minimum, au droit des ouvertures créant des vues directes.

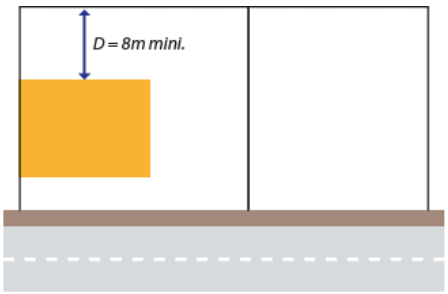




▪ Pour les terrains issus de divisions après la date d'approbation du présent règlement (26/06/2019) les marges de retrait des limites séparatives en fond de parcelles doit être égale à **10 mètres** minimum. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux secteurs encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) où la règle de retrait ci-avant doit s'appliquer (4 mètres en absence de vues / 8 mètres en cas de vues directes).



Dans le secteur UHe, les marges de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à **8 mètres** minimum.



7-2 Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

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 et son pourtour soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite.

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée de manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur

et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les marges de retrait définies ci-avant.

Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

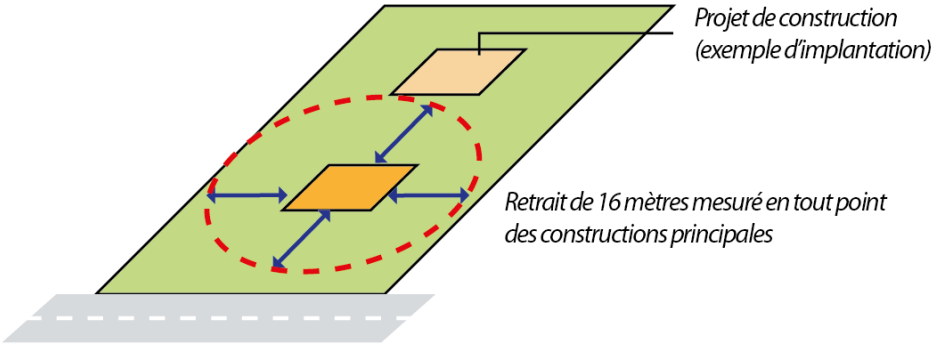
En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à 16 mètres, mesurée en tout point des constructions.



Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Dans la zone UHd

Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre-elles, est fixée à **8 mètres** en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre-elles, comporte des vues directes.

Cette distance est portée à **12 mètres** lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

Règles particulières :

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **4 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- 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 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

En zones UHa, UHd et UHe, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri…) est fixée à 35 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 25 % de la superficie du terrain.

En zone UHb, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri…) est fixée à 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 20 % de la superficie du terrain.

En zone UHc, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri…) est fixée à 20 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 15 % de la superficie du terrain.

Pour tous les secteurs de la zone UH :

L'emprise au sol est limitée à 200 m² par bâtiment d'un seul tenant. Toutefois, lorsque le bâtiment est destiné à accueillir des logements locatifs sociaux au sein des secteurs encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) l'emprise au sol est limitée à 300 m² par bâtiment d'un seul tenant.
L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes (non contigus au bâtiment principal) ne peut excéder **30 m².**

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

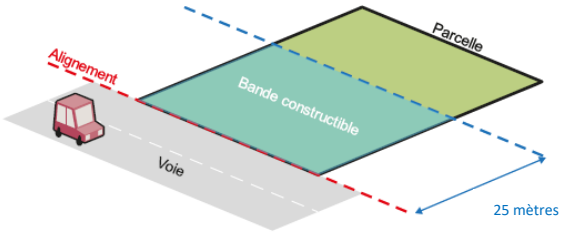
- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

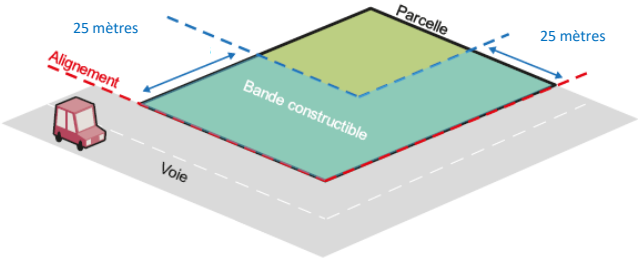
Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.**

Au-delà de cette bande de 25 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à **3,5 mètres au à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.**





Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets doivent prendre en compte les dispositions contenues dans l'OAP patrimoine.

Par ailleurs, un cahier de recommandations figure également en annexe.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

L'éclairement des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si elles ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne.

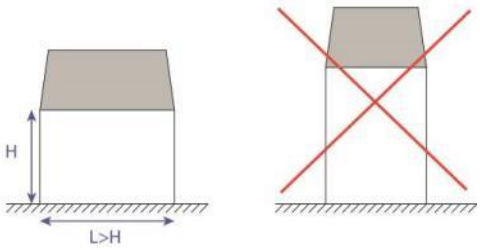
Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation.

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.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

Par ailleurs, après tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'esthétique des façades doit être restituée à l'identique, y compris les encadrements, modénatures et tout autre élément décoratif.

Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés harmonieusement dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés ~~au plus près et parallèlement~~ au plus bas et le plus discrètement possible par rapport au faîtage, alignés et d'un seul tenant.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

Pour assurer une bonne intégration paysagère des clôtures ; il est préconisé de consulter le cahier de recommandation architectural urbain et paysager (CRAUP) joint en annexe du présent règlement.

- **Clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À 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.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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 hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré. **Cette application (élément ajouré) ne s'impose pas le long du Bd Henri Barbusse.**

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

En secteur UHe, le long de l'avenue Marcelin Berthelot, les clôtures sur rue doivent respecter les dispositions du SPR.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

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

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches 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.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.

Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**
Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

> Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

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 si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas ou 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.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site

Les projets de construction 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. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

En secteurs UHa, UHd et UHe :

- **40 % min.** de la superficie du terrain en espaces de pleine terre

En secteurs UHb :

- **45 % min.** de la superficie du terrain en espaces de pleine terre

En secteurs UHc :

- **55 % min.** de la superficie du terrain en espaces de pleine terre

- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés, espaces bitumés poreux ou enrobés poreux).

- 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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 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 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.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place par logement ▪ Autres logements : 2 places par logement. ▪ Les places commandées sont autorisées à condition qu'il existe au moins une place non commandée par logement.
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m²**.
	Restauration	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Cinéma	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	▪ 1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	▪ 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET 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.

Pour toutes les constructions à l'exception des constructions à usage d'habitation :

- Les places commandées sont interdites.

Pour toutes les constructions

- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Dispositions particulières

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements

- Dans le cas d'une extension de plus de 20 m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ***établissements scolaires*** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

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

Nombres d'accès autorisés :
Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Pour la zone UHe, la largeur maximale de celui-ci est de 3,50 m.
A l'exception du secteur UHe, si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur**,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d’accès est à sens unique

Ou -Lorsque le chemin d’accès n'excède pas 30 mètres de longueur

Les chemins d’accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d’accès, ceux-ci doivent être aménagés, s’ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales
Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

La zone UI correspond à la zone d'activités de Mainville.

L'objectif est de conforter la vocation économique de ces secteurs et de préserver l'existant.

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation 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 eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

Rappel :

- Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Les constructions nouvelles à usage d'industrie doivent s'implanter en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respectant pas la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20 % du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

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

Règle générale :

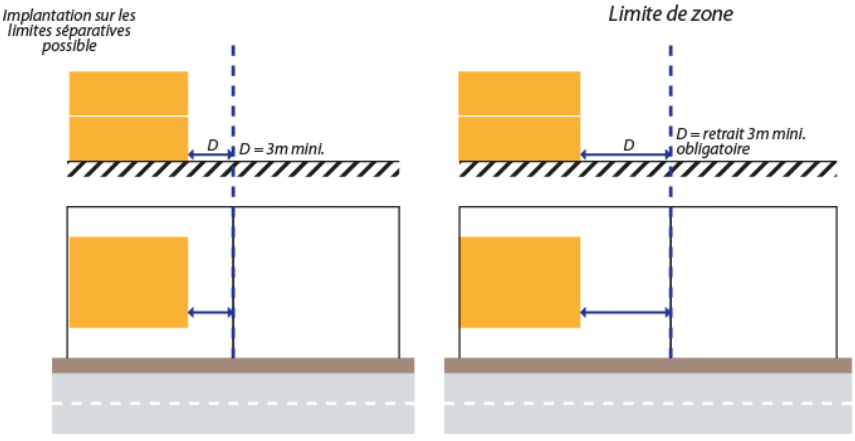
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle en respectant les marges de retrait ci-après.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **3 mètres** minimum.

Implantation par rapport à une limite de zone

Lorsque la limite séparative constitue également une limite entre la zone UI et une autre zone accueillant des habitations, la construction doit s'implanter en retrait.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **3 mètres** minimum.



Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

Exemption pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée de manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **3,50 mètres** en tout point.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **60 %** de la superficie totale du terrain.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **15 mètres** au faîtage.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

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 matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

Pour assurer une bonne intégration paysagère des clôtures ; il est préconisé de consulter le cahier de recommandation architectural urbain et paysager (CRAUP) joint en annexe du présent règlement.

- **Clôtures**

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

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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 hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à

l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

En bordure de la zone verte figurée au plan de zonage les clôtures seront de type grillage vert.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.
- Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**
  Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
  Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
  Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site

Les projets de construction 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. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **15 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.
- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces perméables.
- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés, espaces bitumés poreux ou enrobés poreux).
- 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logement d'une surface de plancher inférieure à **35m²** : 1 place, logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place par logementLogement d'une surface de plancher comprise entre **35m²** et **55 m²** : 1 place et demi ▪ Autres logements : 2 places
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m²**.
	Restauration	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre.
	Cinéma	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie Entrepôt	▪ 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher. Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement. ▪
	Bureau	▪ 1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Centre de congrès et d'exposition	▪ 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET 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.

Pour toutes les constructions :

- Les places commandées sont interdites.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Dispositions particulières

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements

- Dans le cas d'une extension de plus de 20 m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ***établissements scolaires*** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3.5 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

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

Nombres d'accès autorisés :
Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.
Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur**,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique

Ou -Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un–ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, si ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales
Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les

réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

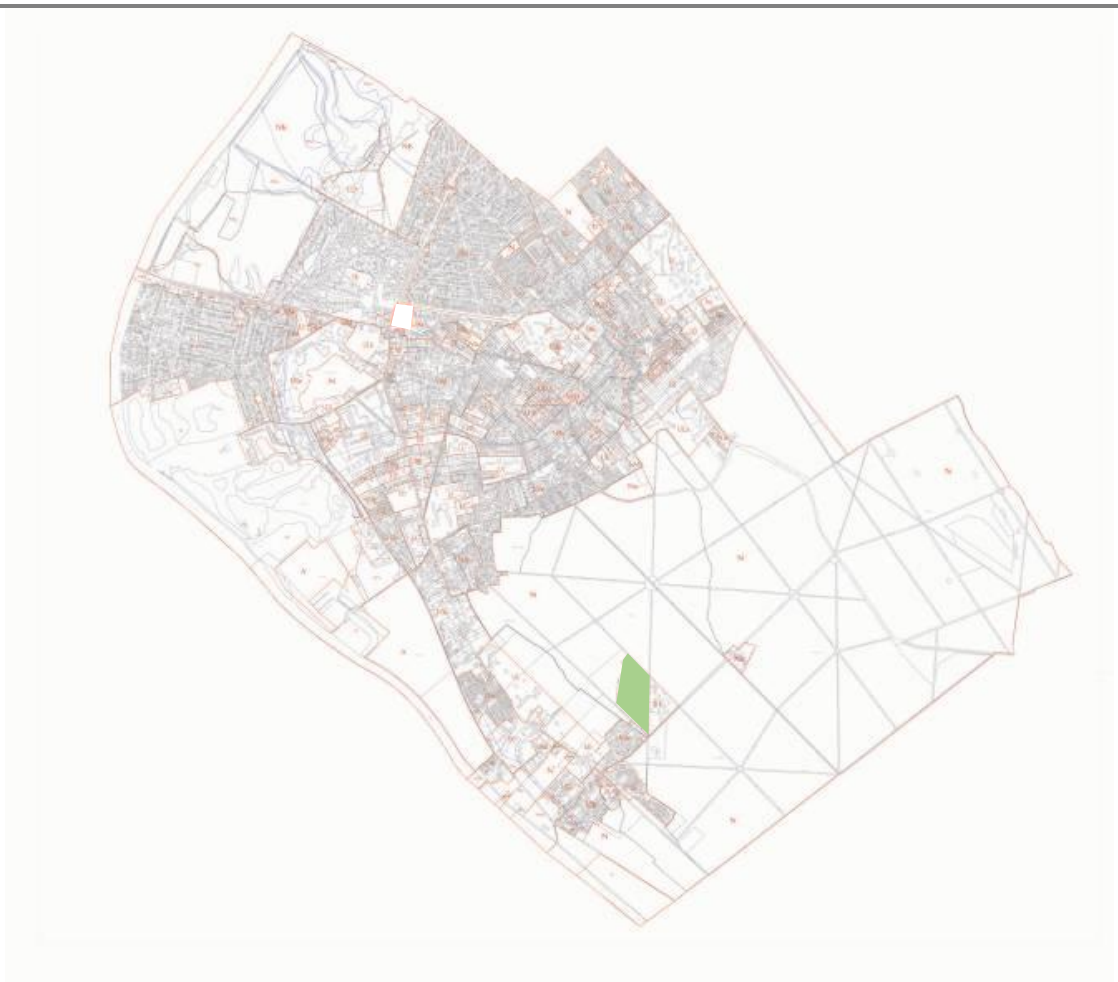
Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ

La zone UJ correspond au secteur spécifique de projet : le site Joffre.



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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Les constructions à destination d'habitation, à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes : - constituer un caractère accessoire par rapport aux autres modes d'occupation du site qui doit conserver une vocation principale respectant les orientations du PADD, à savoir la programmation qualitative composée d'hôtellerie / SPA, restauration, et loisirs/culture/tourisme, - régler diverses questions notamment l'accès au site, la circulation et le stationnement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Conditionnée à une organisation d'ensemble à savoir la programmation qualitative composée d'hôtellerie / SPA, restauration, et loisirs/culture/tourisme
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Conditionnée à une organisation d'ensemble à savoir la programmation qualitative

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Hébergement hôtelier et touristique			composée d'hôtellerie / SPA, restauration, et loisirs/culture/tourisme
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc.
  - 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 eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **15 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Règles particulières :

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).
Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

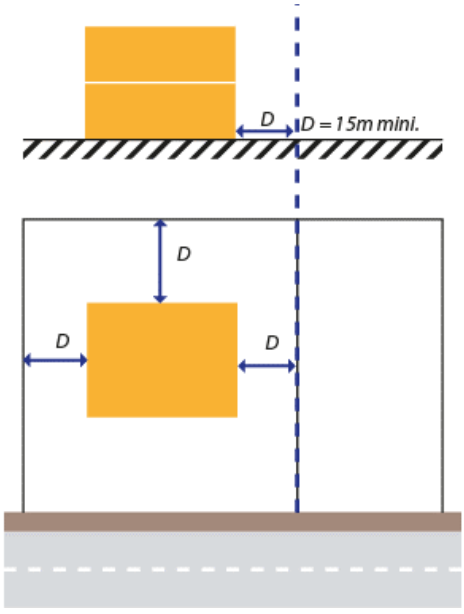
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **15 mètres** minimum



Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

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 et son pourtour soit situé à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre-elles comporte des vues directes.
Cette distance est portée à **8 mètres** lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Règles particulières :

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- 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 ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **25%.**

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

L'éclairement des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation.
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.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

Par ailleurs, après tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'esthétique des façades doit être restituée à l'identique, y compris les encadrements, modénatures et tout autre élément décoratif.

- **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

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

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

Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.
La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.
Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.
La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.
L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.
Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

Pour assurer une bonne intégration paysagère des clôtures ; il est préconisé de consulter le cahier de recommandation architectural urbain et paysager (CRAUP) joint en annexe du présent règlement.

- **Clôtures**

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

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
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 hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.
Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches 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.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.
- Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**
  Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
  Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
  Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site

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. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **50 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.

- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés, espaces bitumés poreux ou enrobés poreux).

- 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :
Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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 espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place par logement ▪ Autres logements : 2 places par logement. ▪ Les places commandées sont autorisées à condition qu'il existe au moins une place non commandée par logement.
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m².**
	Restauration	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre.
	Cinéma	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	▪ 1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	▪ 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET 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.

Pour toutes les constructions :

- les places commandées sont interdites.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
    - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
    - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ***établissements scolaires*** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

Normes techniques (voir fiches en annexe)
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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

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

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des

voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique

Ou -Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur,

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un–ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

4-1 Eau potable :

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

4-2 Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1 l/s par hectare.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

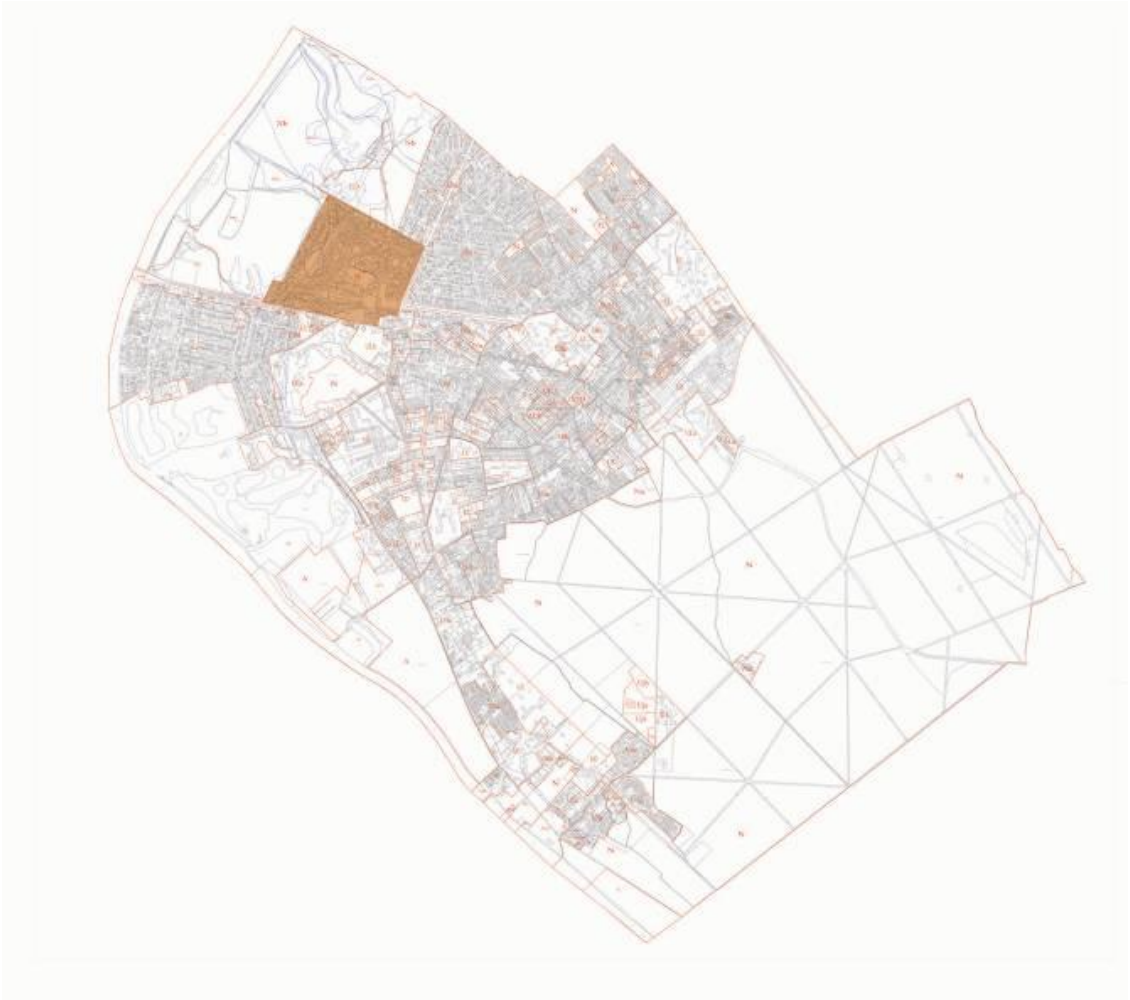
Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UK

La zone UK : habitat pavillonnaire qui correspond au site de Paris-Jardins

L'ensemble du site est classé en SPR dont les dispositions règlementaires, approuvées par délibération du Conseil municipal en date du 30 juin 2017, sont à respecter.



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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Dans toute la zone en application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, tout logement créé devra avoir une taille minimale de 15 m² de surface de plancher.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Les terrasses, perrons, emmarchement et cour anglaise ne devront pas empiéter sur cette marge de recul.

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respectant pas la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée pour les constructions dont la surélévation est autorisée.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante (décret du 17 juin 2016).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

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

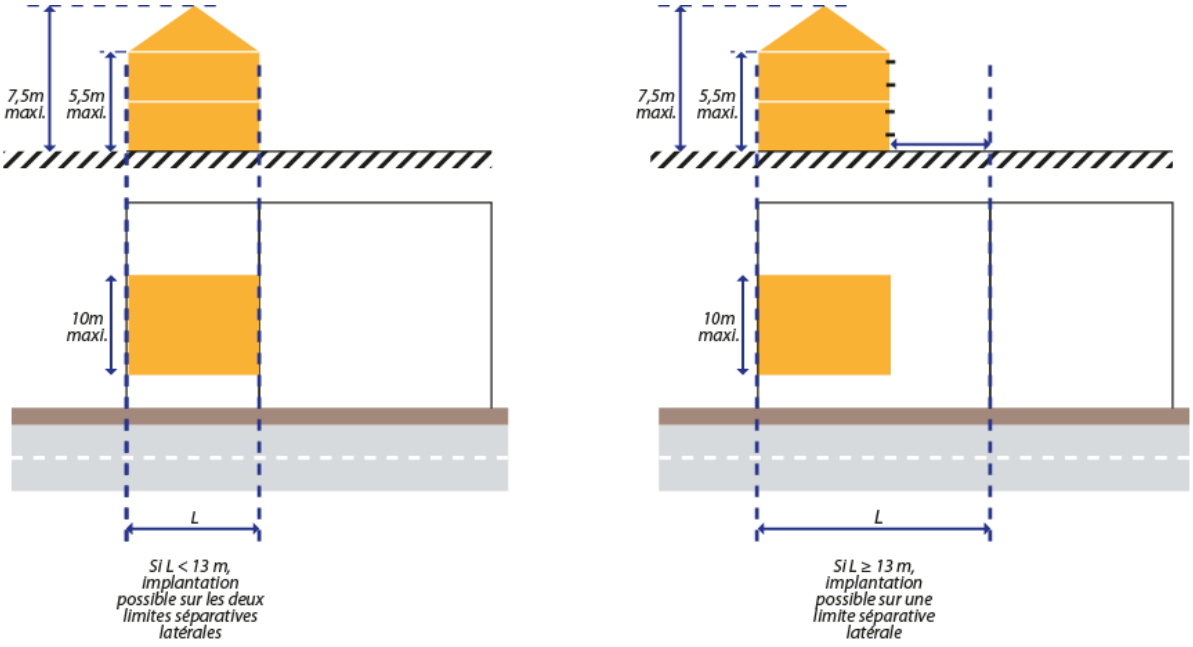
Règle générale :

Limites séparatives latérales :

Si la largeur du terrain au droit de la construction est **inférieure à 13 mètres**, l'implantation de la construction est autorisée sur les limites séparatives latérales.

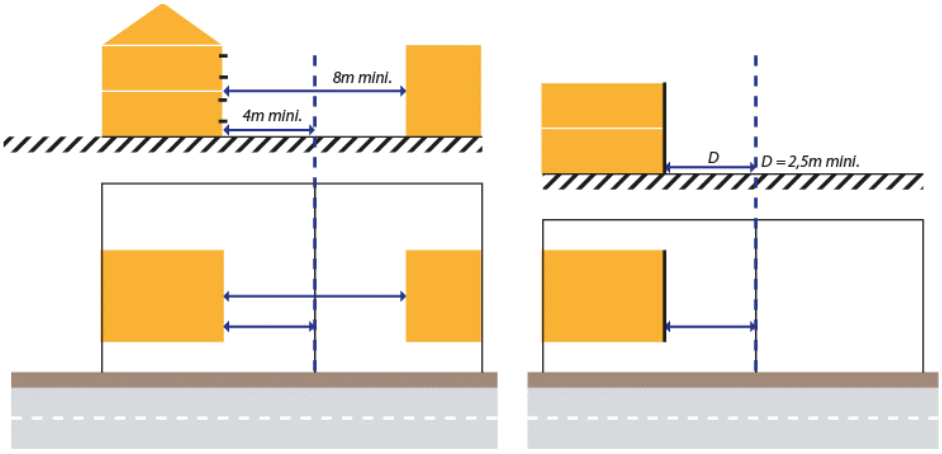
Si la largeur du terrain au droit de la construction est **supérieure ou égale à 13 mètres**, la construction est autorisée sur une limite latérale au maximum.

En cas d'adossement à la limite séparative, la longueur maximale en mitoyenneté ne dépassera pas 10 m. La hauteur à l'égout du toit en mitoyenneté n'excédera pas 5,50 mètres et la hauteur au faîtage 7,50 mètres.



Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, **4 mètres** minimum jusqu'à la limite séparative et **8 mètres** minimum jusqu'au bâti de la parcelle voisine.
- si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, **2,50 mètres** au minimum jusqu'à la limite séparative.
- En cas de jour de souffrance : retrait minimal de 5 mètres jusqu'au bâti de la parcelle voisine et 2,50 mètres minimum jusqu'à la limite séparative.

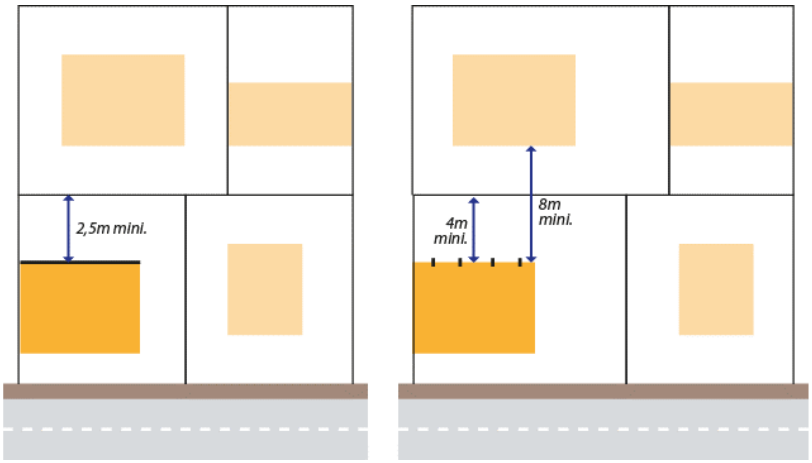


Limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions s'implantent en retrait ;

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, **4 mètres** minimum jusqu'à la limite séparative et **8 mètres** minimum jusqu'au bâti de la parcelle voisine.
- si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, **2,50 mètres** au minimum jusqu'à la limite séparative.
- En cas de jour de souffrance : retrait minimal de 5 mètres jusqu'au bâti de la parcelle voisine et 2,50 mètres minimum jusqu'à la limite séparative.



Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

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 et son pourtour soient situés à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite.

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée de manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les marges de retrait définies ci-avant.

Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes doivent s'implanter sur les limites séparatives.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

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

Règles générales :

Une seule construction principale, comprenant un unique logement, est autorisée sur l'unité foncière.

La distance minimale entre deux constructions sur la même unité foncière est fixée à **4 mètres** en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre-elles comporte des vues directes.

Cette distance est portée à **6 mètres** lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle :

- 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 ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol maximale (exprimée en m²) des constructions de toute nature est limitée par la formule suivante :

E maxi = 135 + (0,03 X (surface de l'unité foncière - 500)).

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **35 m²** par unité foncière**.**

Toutes autres constructions non constitutives d'emprise au sol (terrasse de plein pied, piscine enterrée dont la hauteur est inférieure à 60 cm ...), perméables ou imperméables, ne pourra représenter plus de 10 % de la surface du terrain dans la limite de 100 m² par unité foncière.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à :

- 12,50 m **au faîtage** (R+1+C) dans le cas de toiture à pente
- 7,50 m **à l'égout** (R+1+1/2 niveau décalé).
- et 10 m maximum à l'acrotère, limité à 6 m pour les extensions au-delà de 135 m² d'emprise au sol.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU.

La hauteur des constructions ramenée à l'égout du toit ne devra pas excéder 7.50 m (R + 1 + combles utilisables) et 5.50 m (R + combles) pour **la surface construite en extension** (y compris en cas de démolition/reconstruction et surélévation).

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à :

- 2,20 m à l'égout du toit (3,50 m au faîtage) dans le cas de toiture à pente
- 2,70 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Mitoyenneté :

- La hauteur à l'égout ou à l'acrotère du toit n'excédera pas 5.50 m.
- La hauteur du faîtage n'excédera pas 7.50 m.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère du site et du paysage de la cité-jardin.

Tous les terrains étant déjà construits, les transformations, extensions ou constructions de remplacement devront répondre aux principes suivants en tenant compte de l'ensemble du lotissement :

- Respecter les espaces verts et les arbres existants
- Respecter les caractéristiques identitaires du site et de ses constructions

Les maisons de Paris-Jardins se répartissent en deux catégories :

Catégorie 1 : Les constructions ou parties de constructions repérées comme caractéristiques d'un type patrimonial de Paris-Jardins

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Catégorie 2 : Les constructions ou parties de construction non repérées ou illisibles.

Elles devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

A. DISPOSITIONS GENERALES

Tout projet d'extension, de modification ou de construction nouvelle devra prendre en compte :

- La topographie du site et de la parcelle

- Le type initial de la maison existante

- Les types et implantations des constructions voisines

- La végétation présente sur la parcelle.

B. BATI PATRIMONIAL

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti existant.

- la surélévation des constructions patrimoniales.

- les extensions en façade principale sur rue.

- l'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

- Sur les façades principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau...).

- Dans le cadre d'une isolation des constructions, tous décors, toute modénature tous décors, toute modénature devront être restitués (en saillie, en relief...).

Les extensions des constructions patrimoniales seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimes, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.

- Les volumes nouveaux devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine. Ils devront être inférieurs d'un 1/2 étage par rapport au volume patrimonial (hors constructions à RDC seulement).

Ils devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

- Les parements devront être soit :

+ identiques à ceux du bâtiment « mère » (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.

+ différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

- Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

C. BATI NON PATRIMONIAL

Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

- La surélévation devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

+ une cohérence de composition avec le volume principal,

+ la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

D - EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les extensions devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

- Les parements devront être soit :

+ identiques à ceux du bâtiment « mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.

+ différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

- Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en «pignon», à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

- La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

- Les couronnements des extensions devront :

+ soit reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent

+ soit mettre en œuvre un traitement en terrasse exclusivement, à la condition que la longueur de façade de l'extension représente moins de la moitié de la longueur de façade du bâtiment d'origine.

E. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Paris-Jardins est constitué d'un ensemble de pavillons ayant présenté un caractère de logement ouvrier du début du siècle ou un caractère résolument moderne en son temps.

Les nouvelles constructions devront respecter le paysage architectural patrimonial de Paris-Jardins. Elles devront exprimer une architecture d'accompagnement, s'inscrivant avec discrétion dans le contexte en respectant les principes identitaires de l'architecture des pavillons et des villas. Dans tous les cas, les volumes seront traités très simplement.

- Les couronnements seront majoritairement constitués de pentes. Les pentes des couvertures seront comprises en 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,00m.

- Seuls pourront être couverts en terrasse les parties annexes, petits volumes, sur les pans de façade arrière.

- Sont interdits :

- Toute architecture étrangère au contexte patrimonial défini de villas et pavillons.

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres...).

Aspects de clôtures

La limite sur le domaine public devra être marquée par des clôtures.

Elles ne doivent toutefois pas nuire à la perception, depuis les voies, de l'espace, conçu comme un vaste jardin.

Cet article concerne donc toutes les parcelles en dehors de celles de la Cour d'Honneur et celles bordant l'allée de la perspective depuis la terrasse de château jusqu'aux lots 345a et 384.

Partout, à l'exception de l'Allée de Villeneuve et du Chemin du Bocage, les clôtures seront linéaires. Aucun retrait (notamment au droit des passages) n'est toléré sur les voies. Les accès automobiles se feront par un portail à deux ventaux d'une largeur totale limitée à 3,50 m.

Allée de Villeneuve et Chemin du Bocage, afin de faciliter l'accès à la parcelle :

- la largeur des portails pourra être supérieure à 3,50m : dans ce cas, le portail aménagé devra reprendre le type de rythme des portails existants augmenté de la largeur d'un portillon piéton.

- les portails pourront être implantés en retrait des clôtures. Le traitement de sol devra marquer une continuité : par rapport au trottoir d'une part, et par rapport à la parcelle d'autre part, afin de ne pas donner l'impression d'une «béance» ouvrant sur le jardin.

- des portails coulissants pourront être installés. Leur dessin devra reprendre une partition à deux vantaux.

Partout, tout aménagement rendant immédiatement ou à terme la clôture opaque est interdit (maçonnerie, cannisses naturelles ou artificielles, pare-vues plastiques, haies de thuyas...).

Les clôtures seront constituées d'un matériau maillé transparent (grille, grillage). Un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m au-dessus de la surface de nivellement du trottoir est autorisé.

La hauteur maximale en tout point de la clôture est fixée à 1,50 m au-dessus de la surface du trottoir.

Le grillage peut éventuellement être doublé d'une haie vive à sa hauteur et plantée à 0,50 m en retrait.

- Les portes et portails seront en bois ou métal de rythme vertical (barreaudage vertical). Ils pourront comporter une base opaque dans leur tiers inférieur (0,50 m de hauteur maximum).

+ Dans les secteurs inondables, les clôtures, portes et portails devront être intégralement ajourés.

+ Sur les voies suivantes, les portails pourront être occultés en totalité : Chemin des Écoliers, Allée du Dimanche et Allée des Hautes Futaies.

Les poteaux et piles seront réduits au minimum nécessaire à la bonne tenue de l'ouvrage. Les poteaux métalliques ou en béton préfabriqué seront préférés aux éléments maçonnés.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

Cour d'honneur

Les clôtures en béton préfabriquées devront être maintenues en place et restaurées.

Les clôtures seront constituées d'éléments ajourés en béton préfabriqué, montés sur poteaux béton, similaires au type existant. Leur hauteur sera de 1,20 m.

Les portails seront en bois ou métal ajouré et peint en blanc. Ils seront de même hauteur que la clôture et fixés soit sur des poteaux béton, soit sur des potelets métalliques peints.

Perspective

Les clôtures seront réalisées en lisses de béton peintes en blanc fixées sur des poteaux béton. Leur hauteur sera déterminée par l'existant. Ces clôtures de type «haras» peuvent le cas échéant être doublées d'une haie vive à feuillage caduque, plantée en quinconce à 50 cm en retrait et taillée à la hauteur de la clôture.

Les portails seront en bois ou métal ajouré et peint en blanc. Ils seront de même hauteur que la clôture et seront fixés soit sur des poteaux béton, soit sur des potelets métalliques peints en blanc.

Les clôtures envahies par la végétation devront être dégagées et repeintes de façon à relier visuellement le château à la Perspective par la continuité des lisses blanches.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.
-

Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**
Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

Les antennes

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site

Les projets de construction 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. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **60 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.

- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Le sol des aires de stationnement découvertes devra être perméable.

- La desserte du stationnement couvert sur la parcelle sera traitée en surfaces perméables (evergreen, stabilisé à l'exclusion de pavage béton) sauf dans le cas d'un accès à un garage enterré, en limitant la surface imperméable au minimum nécessaire (bande de roulement). Le traitement du ruissellement des eaux devra être pris en compte.

- 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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 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 si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas ou 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.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place par logement ▪ Autres logements : 2 places par logement. ▪ Les places commandées sont autorisées à condition qu'il existe au moins une place non commandée par logement.
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET 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.

Pour toutes les constructions :

- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Dispositions particulières

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements

- Dans le cas d'une extension de plus de 20m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

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

Nombres d'accès autorisés :
Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.
Toutefois, un deuxième accès carrossable pourra être aménagé :

- en cas d'impossibilité de faire stationner deux véhicules par un même accès et pour les parcelles dont l'accessibilité est peu adaptée.
- avenue de Villeneuve et chemin du bocage.

Les chemins d'accès et les voies nouvelles

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales
Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

Déchets ménagers et assimilés :
A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Zone UL : secteurs destinés à l'accueil de grands équipements collectifs.

La zone UL comprend trois sous-secteurs :

- Le secteur ULa qui correspond au site du nouveau lycée.
- Le secteur ULb qui correspond au parc Chapuis.
- Le secteur UL * qui correspond aux installations sportives de la ville.
- Le secteur ULp qui correspond aux zones à vocation exclusivement sportive dans le secteur du Port aux Cerises.

Ces secteurs, situés en limite ou à l'intérieur de la zone naturelle, sont aujourd'hui en partie construits ou réservés à des équipements (stade, poney club…). Le règlement prend en compte cette situation et définit les modalités permettant le maintien des installations existantes et la création des équipements complémentaires nouveaux indispensables au bon fonctionnement de la zone.

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	Interdit en ULp	Uniquement en ULa, ULb et UL*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit en ULp	Uniquement en ULa, ULb et UL*	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Interdit en ULp	Uniquement en ULa, ULb et UL*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit en ULp	Uniquement en ULa, ULb et UL*	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit en ULp	Uniquement en ULa, ULb et UL*	
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	Interdit en ULp	Uniquement en ULa, ULb et UL*	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation 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 eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

Rappel :

- Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

- Certains secteurs de la zone sont concernés par l'existence de risques induits par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les secteurs concernés sont identifiés sur un plan de zonage spécifique. Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7.1. « Canalisations de transports de matières dangereuses ».

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

- En zones **UL, UL*, ULp et ULb** : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

- En zone **ULa** : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **10 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respectant pas la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20 % du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

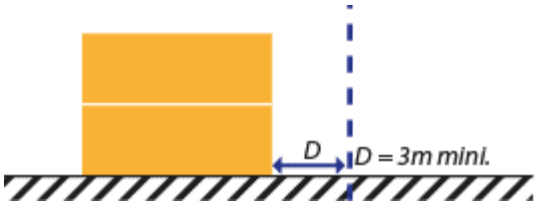
Les dispositions générales ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

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

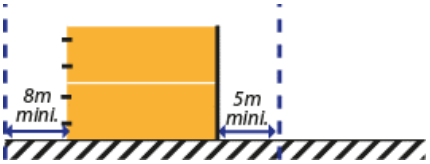
Règle générale :

- En zones **UL, UL* et ULp** : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
  Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **3 mètres** minimum.



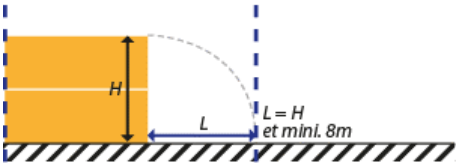
- En zone **ULa** : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
  Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

  - **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
  - **5 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



- En zone **ULb** : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales au moins à la hauteur maximale de la façade mesurée à l'égout (ou à l'acrotère) (H=L) avec un minimum de **8 mètres** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.



Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée de manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Les **installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, lorsque la limite séparative constitue une limite de zone, les constructions s'implantent en retrait de cette limite de **3 mètres** minimum et à **8 mètres** minimum au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

- En zones **UL, UL* et ULp** : Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **3,50 mètres** en tout point.

- En zone **ULa** : Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **2,50 mètres** en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre elles comporte des vues directes.
  Cette distance est portée à **6 mètres** lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.
- En zone **ULb** : Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre elles comporte des vues directes.
  Cette distance est portée à **8 mètres** lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur les façades de constructions existantes.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'est pas réglementée.

Règles particulières :

Dans les zones **UL * et ULp** : l'emprise au sol maximale est limitée à **30 %** de la superficie totale du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

- En zones UL, UL*, ULp et ULb : La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** au point le plus haut.
- En zone ULa : La hauteur des constructions ne peut excéder **14 mètres** au point le plus haut.

Dans une bande de 8 mètres mesurée parallèlement à la limite séparative d'une zone UH, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

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 matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails

- **Clôtures**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

À l'intérieur des secteurs soumis au risque d'inondation les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI).

En zone UL, le long de l'avenue Marcelin Berthelot, les clôtures sur rue doivent respecter les dispositions du SPR.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.

Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**
Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site

Les projets de construction 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. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **20 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces perméables.

- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés, espaces bitumés poreux ou enrobés poreux).

- 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logement d'une surface de plancher inférieure à **35 m²**, logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place par logement : 1 place ▪ Logement d'une surface de plancher comprise entre **35 m²** et **55 m²** : 1 place et demi ▪ Autres logements : 2 places
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET 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.

Pour toutes les constructions :

- les places commandées sont interdites.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Dispositions particulières

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements

- Dans le cas d'une extension de plus de 20 m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
    - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
    - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ***établissements scolaires*** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**
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

Nombres d'accès autorisés :
Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.
Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur**,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique

Ou -Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur,

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un–ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales
Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non -

imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

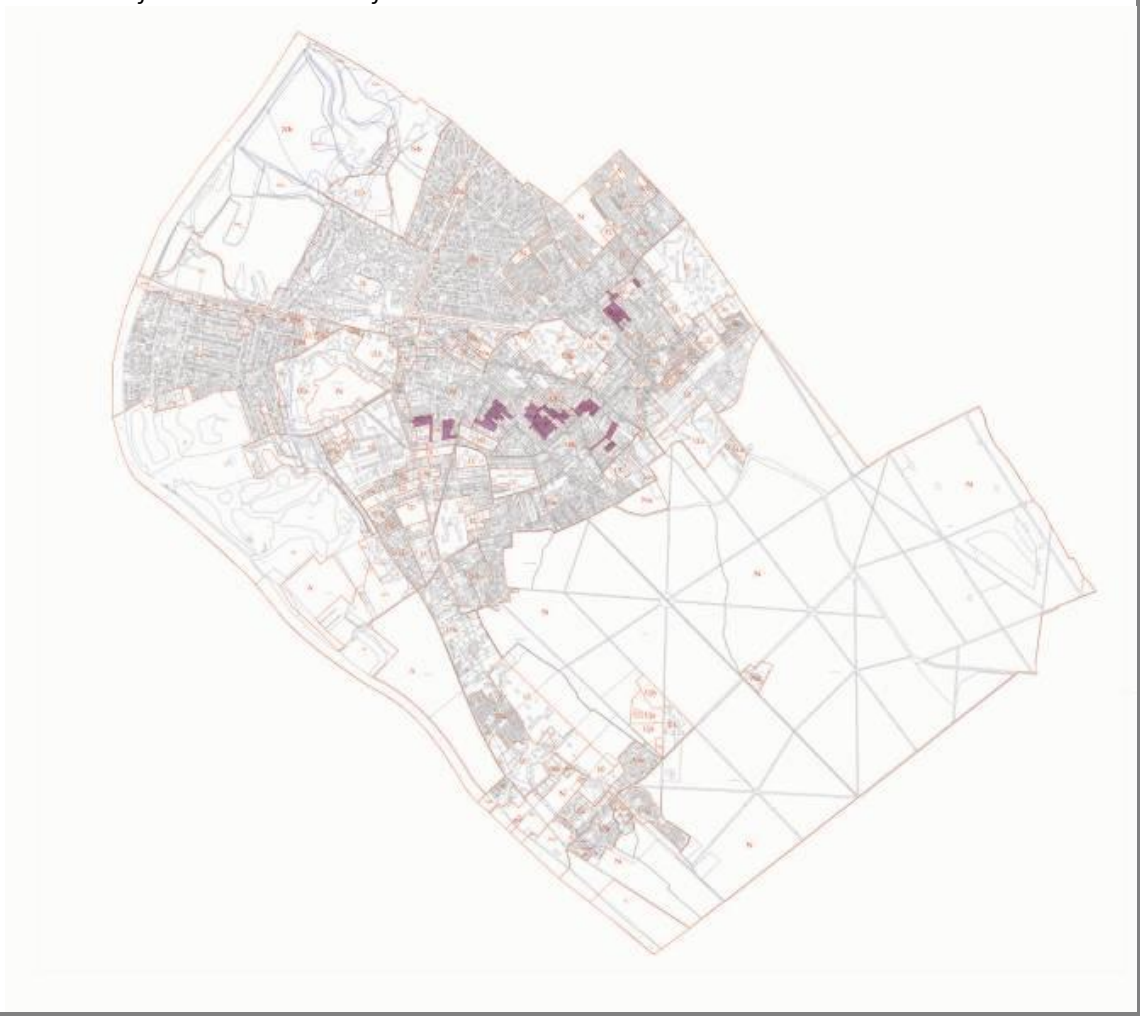
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH

Zone AUH : Zones intégrées dans le tissu urbain destinées à accueillir des logements individuels dans le cadre d'une opération d'ensemble

Les secteurs classés en AUH correspondent à des cœurs d'îlots et à des fonds de parcelles qui ne sont pas aujourd'hui suffisamment équipés et desservis et dont l'urbanisation n'est possible d'une part que par la réalisation des accès et voies de desserte et, d'autre part, que par une réorganisation foncière.

Localisation fournie à titre indicatif



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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone. Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. La programmation et la composition d'ensemble devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation. L'aménagement de chaque zone peut être réalisé par tranches à condition que chaque tranche concerne au minimum une surface de 3 000 m² de terrain. Cette disposition n'est pas applicable pour la dernière tranche permettant l'achèvement de l'aménagement d'une zone entière. Dans toute la zone en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction comprenant au moins 15 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre résultant de ce calcul doit
	Hébergement			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
				être arrondi au nombre entier supérieur. Dans toute la zone en application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, tout logement créé devra avoir une taille minimale de 15 m² de surface de plancher.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			• qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune, • qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation, • que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eut égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. • que la surface soit inférieure ou égale à 100 m² de surface de plancher.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			• être intégrées à une construction à usage d'habitation ; • que la surface de plancher n'excède pas 100 m² par construction.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

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

Rappel :

- Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

- Certains secteurs de la zone sont concernés par l'existence de risques induits par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les secteurs concernés sont identifiés sur un plan de zonage spécifique. Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7.1. « Canalisations de transports de matières dangereuses ».

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Règles particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

Cas particulier des terrains situés en angle de rue :
La construction devra respecter une marge de recul de 5 m :

- Par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- Indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.
- Par rapport à l'autre voie, un recul minimum de 2,50 mètres est imposé.
- En cas de pan coupé la construction devra respecter une règle de recul minimum de 5 mètres de part et d'autre des voies.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

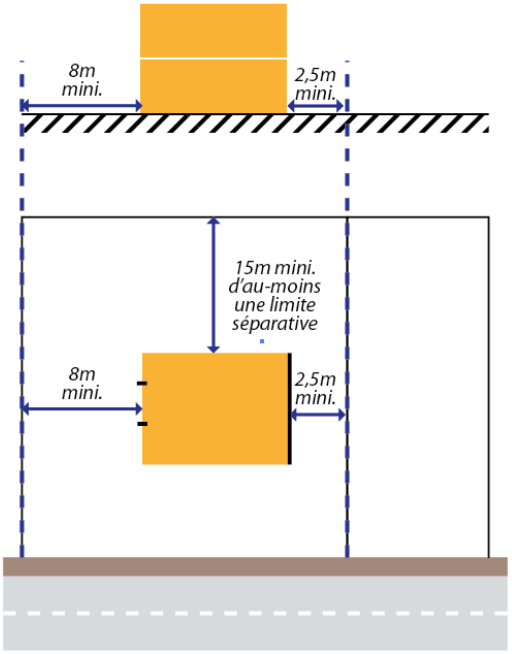
Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **2,50 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

- Les marges de retrait d'une au moins des limites séparatives doit être égale à **15 mètres** minimum.



Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

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 et son pourtour soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite.

Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à 16 mètres.

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Règles particulières :

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **4 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle :

- 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 ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri…) est fixée à **35 %** de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à **25 %** de la superficie du terrain.

L'emprise au sol est limitée à **200 m²** par bâtiment d'un seul tenant.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **30 m².**

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres.**

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Les projets doivent prendre en compte les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisées ainsi que dans l'OAP patrimoine.

Par ailleurs, un cahier de recommandations figure également en annexe.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

L'éclairement des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne.

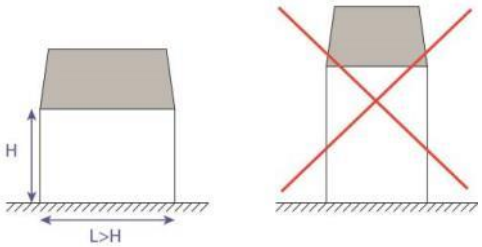
Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation.

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.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

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

Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Néanmoins, dans les secteurs concernés par les zones humides présumées, les sous-sols sont interdits.

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

Pour assurer une bonne intégration paysagère des clôtures ; il est préconisé de consulter le cahier de recommandation architectural urbain et paysager (CRAUP) joint en annexe du présent règlement.

- **Clôtures**

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

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

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 hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

- **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.
- Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**
  Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
  Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
  Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Analyse paysagère du site
Les projets de construction 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. Le collet des arbres existants ne doit être ni enterré ni déchaussé. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **30 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces perméables.

- 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 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés, de préférence aux espaces bitumés poreux ou enrobés poreux).

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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :
Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles générales

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place par logement

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
		▪ Autres logements : 2 places par logement. ▪ Les places commandées sont autorisées à condition qu'il existe au moins une place non commandée par logement.
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m².**
	Restauration	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre.
	Cinéma	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	▪ 1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	▪ 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET 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.

<u>Pour toutes les constructions à l'exception des constructions à usage d'habitation :</u>

- les places commandées sont interdites.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

Dispositions particulières

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) dans la mesure où il n'est pas créé plus de 20m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements

- Dans le cas d'une extension de plus de 20m² de surface de plancher ou de la création de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1-1.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les ***établissements scolaires*** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Normes techniques (voir fiches en annexe)

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.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès :

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**
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

Nombres d'accès autorisés :
Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.
Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa**,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.
Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique

Ou -Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur

Les chemins d’accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d’accès, ceux-ci doivent être aménagés, si ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales
Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

Déchets ménagers et assimilés :

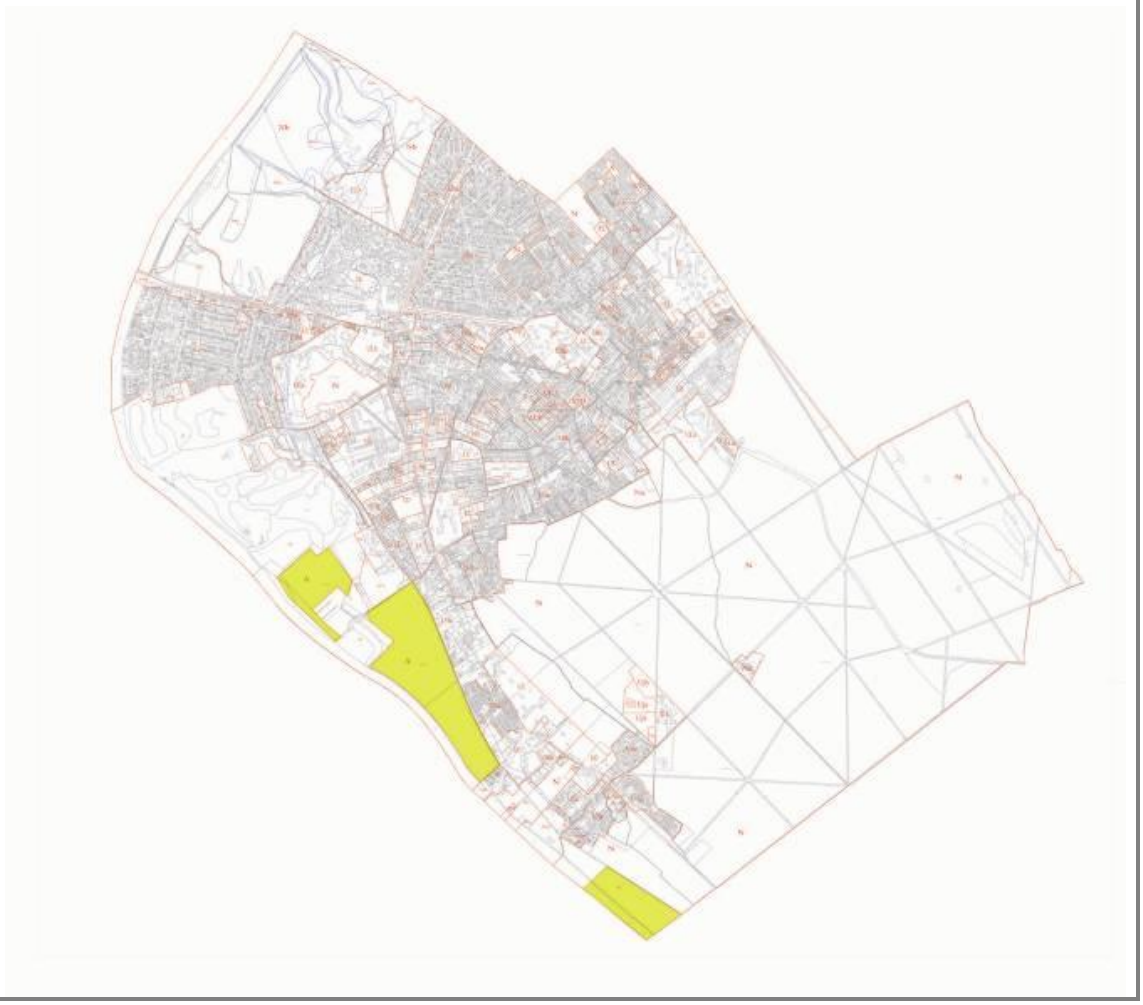
A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).
Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Cette zone correspond aux espaces agricoles en bords de Seine. Ils ne représentent qu'une infime partie du territoire mais jouent un rôle paysager indéniable : le paysage ouvert est un espace de respiration. Le rôle du PLU est de maintenir la vocation agricole sur cette zone.



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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages Et dans le respect des servitudes et notamment le PPRi, canalisations de matières dangereuses Les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif (RTE…) sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Les constructions destinées aux exploitations agricoles, dans le respect des servitudes et notamment le PPRi, canalisations de matières dangereuses
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

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

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Dans toute la zone, sous-secteurs inclus, les règles de prospect et d'implantation des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respectant pas la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20 % du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

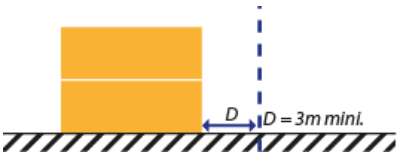
Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
Les marges de retrait des limites séparatives sont égales à **3 mètres** minimum.



Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée de manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Les **installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum. Toutefois, en cas de création d'ouverture créant des vues, les constructions doivent être implantées de **8 mètres** minimum des limites séparatives au droit des ouvertures.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **3,50 mètres** en tout point.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur les façades de constructions existantes.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **10 %** de la superficie totale du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au faîtage.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris et que les travaux de maintenances ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

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 matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

- **Clôtures**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

A l'intérieur des secteurs soumis au risque d'inondation les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI).

Dans tous les cas, les clôtures doivent **permettre le passage de la faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.**

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.
- Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**
  Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
  Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction 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.

4/ STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.
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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**
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

Nombres d'accès autorisés :
Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.
Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.
Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.
Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 8 m sur toute sa longueur**,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque le chemin d'accès est à sens unique

Ou -Lorsque le chemin d’accès n'excède pas 30 mètres de longueur

Les chemins d’accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d’accès, ceux-ci doivent être aménagés, s’ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.
Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales
Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.
Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels
Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

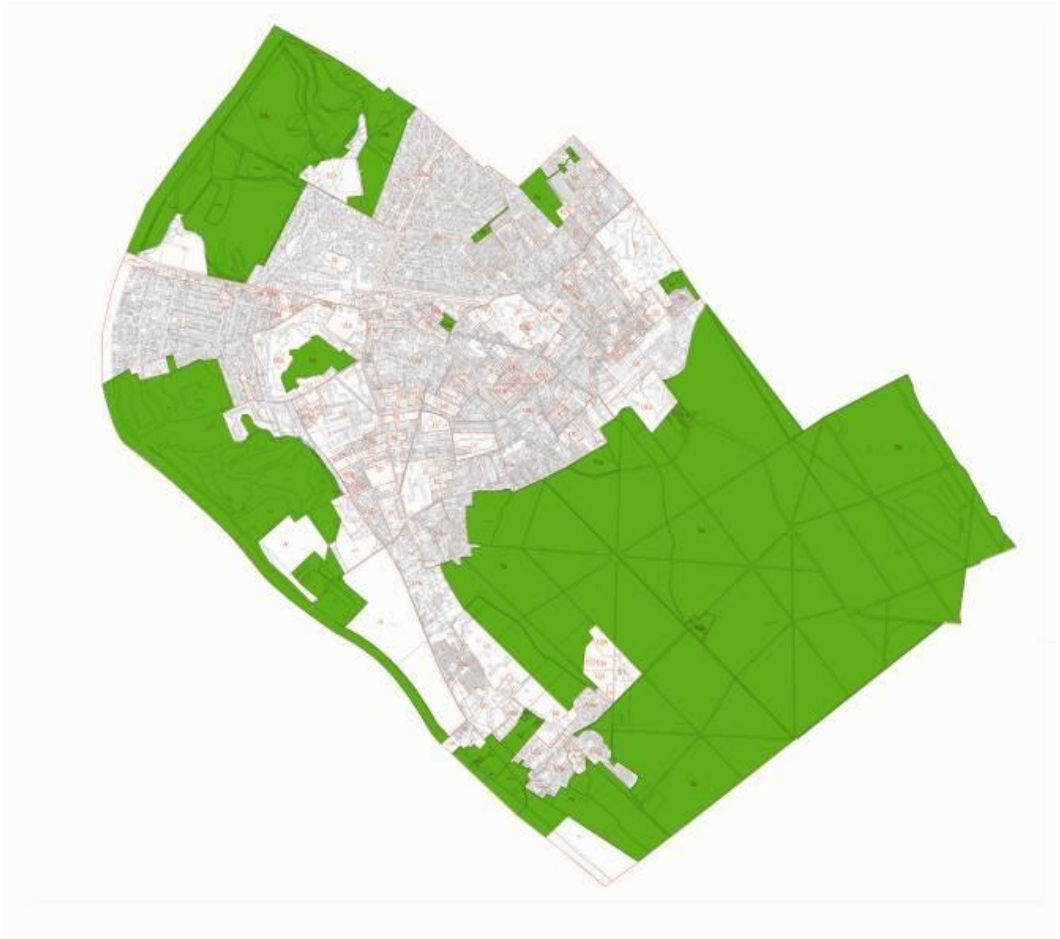
Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Ce sont les zones naturelles protégées, soit pour des raisons de risques, soit pour des raisons de site ou de paysage. Toute construction est strictement limitée par le règlement et ne peut être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages conformément aux articles L.151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La zone N comprend un sous-secteur intitulé Na qui prend en compte des secteurs bâtis existants ainsi que des sites à vocation de loisirs et de tourisme. Pour ces secteurs, le règlement permet les travaux nécessaires à la réhabilitation des constructions ainsi que la création des équipements légers. Elle comprend également un sous-secteur intitulé Nb qui correspond à une grande partie du site de l'Ile de loisirs du Port aux Cerises. A l'intérieur de la zone Nb sont autorisés les extensions limitées des équipements existants ainsi que tous les équipements légers à vocation de loisirs. Il a été créé le secteur Neq qui correspond au centre hippique des Bergeries. Le secteur Nc permet la création et le fonctionnement d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Une zone Nzh est également instaurée. Elle vise à intégrer des protections spécifiques sur les zones humides.



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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			**Dans le secteur Na uniquement** sont autorisées les extensions des constructions à destination d'habitation dans la limite de 30 m² de surface de plancher uniquement dans le cadre de l'adaptation de constructions pour les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET	Locaux et bureaux des administrations			**Dans le secteur Na** est autorisée uniquement l'extension modérée

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	publiques et assimilés			d'équipements collectifs nécessaires au fonctionnement des équipements existants en particulier : abris et bâtiments nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés, vestiaires, sanitaires…. Ces extensions sont limitées à 10 % de la surface de plancher existante pour les équipements. Ces constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **Dans le secteur Nb** est autorisée uniquement dans le secteur Nb, l'extension modérée et la construction d'équipements collectifs, de faible surface, nécessaires au fonctionnement des équipements existants en particulier : abris et bâtiments nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés, vestiaires, sanitaires. Ces constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **Dans le secteur Nc**, sont autorisés uniquement, les constructions d'ouvrages d'équipements
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
				d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du cimetière. **Dans le secteur Néq**, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du centre équestre. Les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif (RTE…) sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			Dans le respect des conditions fixées par le statut en tant que « forêt de protection »

Sont également interdits dans toutes les zones N :

- Le stationnement et les installations de camping ou de caravaning ;
- Les installations sportives couvertes et les parcs d'attractions ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'infrastructures routières, de transports collectifs et de circulation douce et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre.

Sont interdits en zone Nzh, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- les affouillements, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels, le pompage
- le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Et sont autorisés sous condition, en zone Nzh :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Rappel :

- Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

- Certains secteurs de la zone sont concernés par l'existence de risques induits par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les secteurs concernés sont identifiés sur un plan de zonage spécifique. Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7.1. « Canalisations de transports de matières dangereuses ».

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, sous-secteurs inclus, les règles de prospect et d'implantation des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

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

Règle générale :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Dans le secteur **Nc** :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **1 mètre** par rapport à l'alignement.

Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respectant pas la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20 % du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 mètre à l'aplomb de la façade concernée.

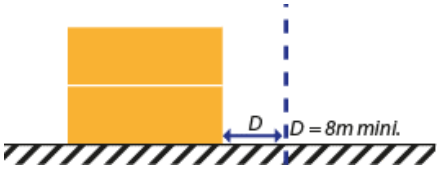
Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

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

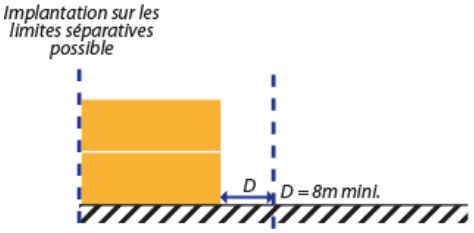
Règle générale :

Secteurs **Na** et **Nb** : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

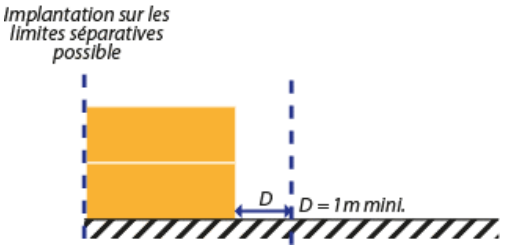
Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **8 mètres** minimum.



Secteur **Neq** : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de **8 mètres**.



Secteur **Nc** : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de **1 mètre**.



Règles particulières :

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) à l'exception des parties de bâtiment situées sur la limite séparative.

Exemption pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU est implantée de manière non règlementaire, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée la règle applicable est celle concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (cf. article précédent).

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

Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **6 mètres** en tout point.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc …) réalisés sur les façades de constructions existantes

4/ L'emprise au sol des constructions

En dehors de secteurs Na, Nb et Neq, la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nb, Nc et Neq l'emprise au sol maximale des constructions est réglementée de la manière suivante :

- Secteurs **Na**, **Nb et Nc** : L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **10 %** de la superficie totale du terrain.

- **Secteur Neq** : L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **30 %** de la superficie totale du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** au faîtage.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale**,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris et que les travaux de maintenances ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

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

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées. Ainsi, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie ne générant pas de nuisances peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

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 matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).

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

Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

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

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum.**
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les dispositions du **Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères** concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques **s'appliquent en tant que prescription** (voir prescriptions du CRAUP en annexe du règlement).
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Ces **dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs** concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

- **Les coffres de volets roulants**

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les clôtures et les portails :

- **Clôtures**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc…) est interdit.

A l'intérieur des secteurs soumis au risque d'inondation les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI).

Dans tous les cas, les clôtures doivent **permettre le passage de la faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.**

Le plan de zonage identifie des sites, secteurs et bâtiments repérés (Patrimoine bâti au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants** :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation**.

Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**
Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.
Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.
Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction 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.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès

Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,50 mètres.**

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,50 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de surface de plancher d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

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 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. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

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

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Les chemins d'accès et les voies nouvelles

Les chemins d'accès doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SyAGE est applicable.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et

départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'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.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur et du zonage d'eaux pluviales à compter de sa date d'approbation.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

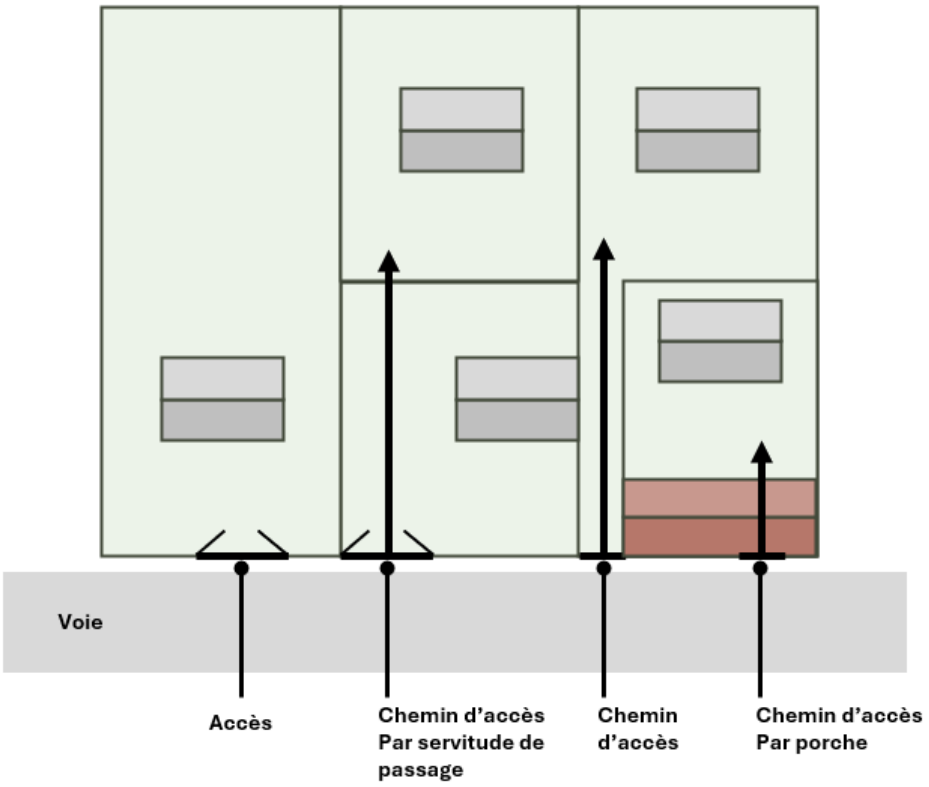
DEFINITIONS - GLOSSAIRE

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

Accès et chemins d'accès :

L'accès correspond à la limite entre l'unité foncière et la voie privée ou publique ou emprise publique qui la dessert, par lequel les véhicules entrent et sortent de l'unité foncière. Le nombre et la largeur des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage des accès (véhicule ou piéton).

Le chemin d'accès est une emprise privée (non ouverte au public) qui permet de desservir une ou des constructions sur une unité foncière. Il est compris entre l'espace public et la construction nouvelle et peut prendre plusieurs formes : porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie, servitude de passage.



Aléas :

Probabilité d'occurrence d'un phénomène naturel d'intensité donnée.

Alignement :

Le terme « *alignement* » désigne selon le cas :

- la **limite physique entre l'unité foncière et le domaine public** (voie ou emprise publique),
- la **limite physique entre l'unité foncière et l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique**.

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé) :

- la **limite d'une future voie ou place** prévue dans le cadre d'un projet de construction,
- la **limite d'un emplacement réservé** figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Aménagement dans le volume existant :

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface habitable (surface de plancher) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Arbres :

Un arbre est une **plante ligneuse terrestre comportant un système racinaire en terre supportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage** (ou les aiguilles) dont l'ensemble forme le houppier.

Est considéré comme arbre (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une **hauteur supérieure ou égale à 2 mètres** et une **circonférence d'au moins 15 cm** mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la **hauteur à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres.**

Lors de la plantation **A maturité**

Arbres remarquables :

Un arbre remarquable peut être caractérisé par son **âge avancé**, par des **critères physiques** (sa hauteur, sa circonférence) par son **histoire**, son **rôle au sein de l'Histoire** ou par les **croyances qui lui sont associées.** Des **critères esthétiques propres à sa morphologie** (tronc noueux, branches enlacées) ou des **critères biologiques**, tels que des adaptations particulières au milieux, peuvent également participer à son identification. Un arbre présentant un ou plusieurs de ces critères pourra être dit remarquable.

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Construction annexe :

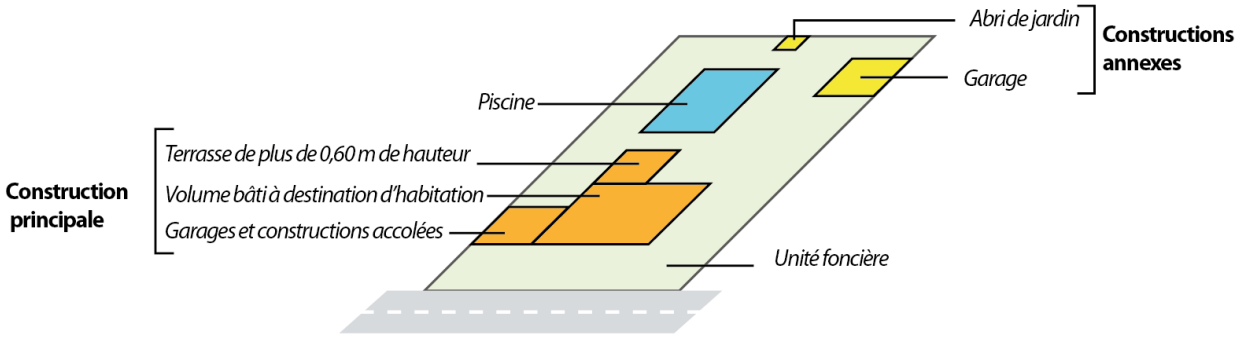
Est considéré comme une annexe, une construction non affectée à l'habitation qui est séparée (donc non contiguë) de la construction principale à usage d'habitation : il s'agit notamment de garage, abri de jardin, abris piscine, remise à bois... Au vu de leur gabarit réduit, les constructions annexes bénéficient de règles d'implantation spécifiques plus souples que les autres types de construction. L'emprise au sol cumulée des constructions annexes ne doit pas excéder 30 m² par unité foncière.

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale.

Au sens du présent règlement, les piscines (non pourvus de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. A ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables.

Construction principale :

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinées à l'habitation : garage, abri de jardin, mais aussi les piscines et abris de piscine. Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale.



Construction principale

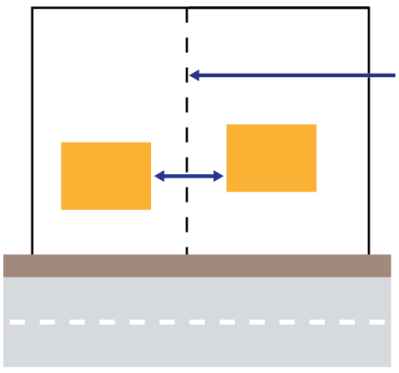
Autres éléments complémentaires

Cour commune :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions projetées sur ce terrain « unique » doivent cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.



L'application de la «cour commune» revient à ne plus considérer la limite séparative.

Lors des instructions, la règle applicable devient celle relative à la distance entre deux constructions sur une même unité foncière

Crue de référence :

La crue de référence ayant servi à l'élaboration de la cartographie des sous-secteurs soumis aux risques d'inondation est la crue de la Seine de Janvier 1910, crue d'occurrence centennale.

DPU :

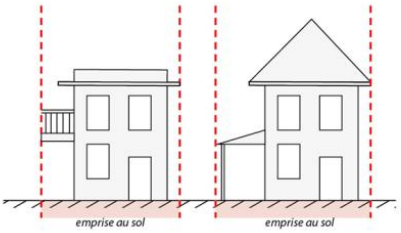
C'est le Droit de Préemption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un POS. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux.

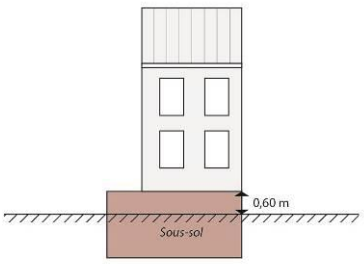
Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

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 (voir croquis). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses ou débord de sous-sols de 0,60 mètres ou plus par rapport au terrain naturel. Les piscines non couvertes réalisées, (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.





La projection au sol de la toiture est prise en compte à partir d'un débord supérieur à 30 cm mesuré perpendiculairement au mur du bâtiment.

Au sens du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) l'emprise au sol est définie comme étant la projection verticale des bâtiments au sol, hormis les débords. Toutefois ne sera pas considéré comme emprise au sol, tout bâtiment ou partie construit au-dessus de la PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) sur une structure de type pilotis ou autre, ne portant pas atteinte aux capacités d'écoulement et de stockage des eaux.

Enjeux :

Personnes, biens et activités situés dans une zone susceptible d'être affectée pas un phénomène naturel.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espace de pleine terre :

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace écologique qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale, le support de développement de la flore.

Cet espace ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine…).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les espaces situés sous les balcons du niveau rez-de-chaussée,
- les piscines,
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

L'espace situé au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifié d'espace vert de pleine terre.

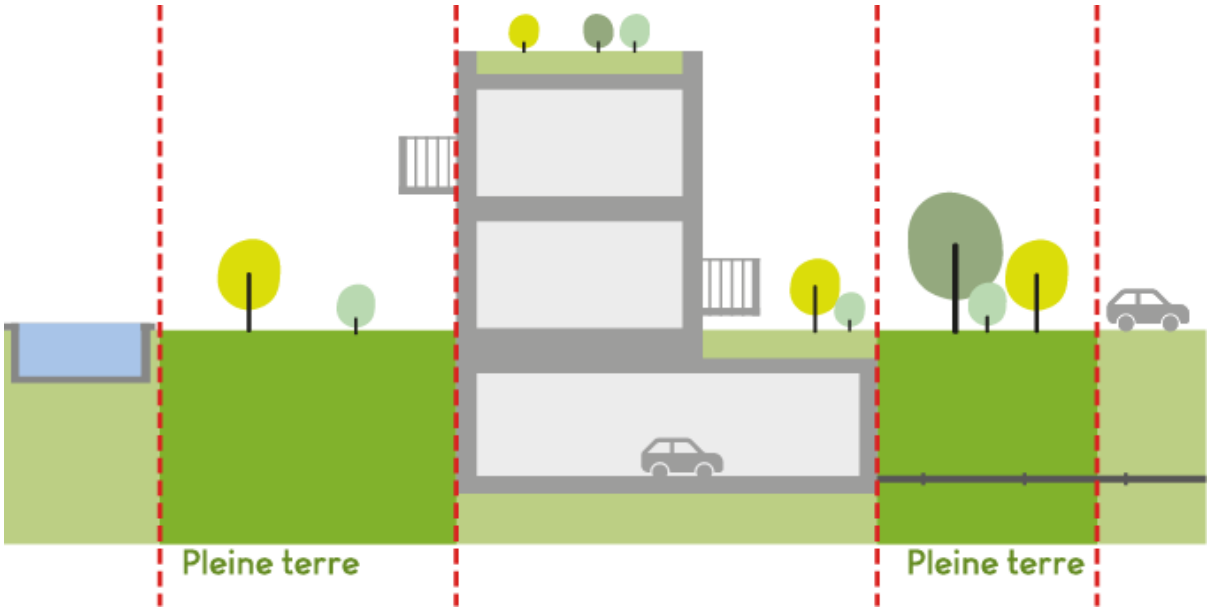


Schéma précisant les espaces de pleine terre

Espaces perméables :

Les espaces perméables se composent des espaces de pleine terre ainsi que des espaces libres de toute construction qui sont aménagés avec des matériaux poreux permettant une infiltration des eaux de pluie.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » ;
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.

Gravillon | Béton drainant | Dalle alvéolaire | Pavés à joints enherbés | Platelage bois

Extension :

La notion d'extension au sens du présent règlement s'applique uniquement lorsqu'il n'y a pas de création de nouveau logement.

L'extension consiste en une augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol. Extension mesurée : extension qui a pour objet de ne pas augmenter la surface de plancher existante de plus de 20 m².

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Immeuble bâti non conforme :

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

Les installations classées :

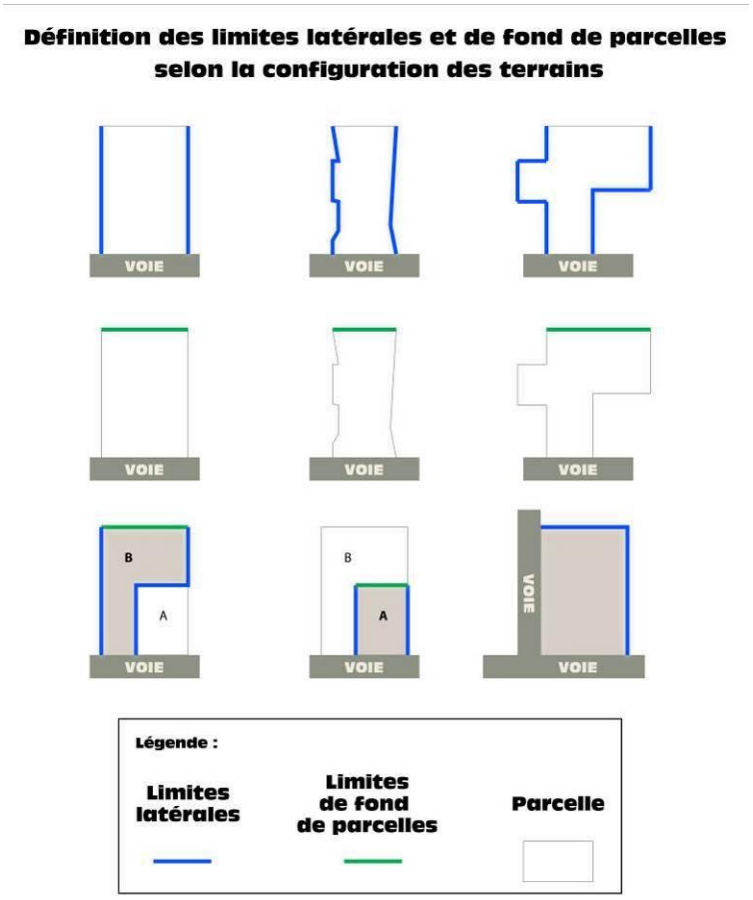
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories

- les installations classées non 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.

Jour de souffrance :

Petite ouverture permettant l'éclairement de pièces secondaires, située à une hauteur minimale de 1,90 mètre du sol.

Limite séparative et limite de fond de parcelle :



Lotissement :

Aux termes de l'article Article L442-1 du Code de l'Urbanisme :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Marge de reculement ou d'isolement :

Il s'agit de la distance de retrait 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) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

Murs de soutènement :

Si un mur de soutènement est nécessaire pour retenir le terrain en limite d'une voie ou emprise publique, il n'excédera pas 1,5 mètre, sauf impossibilité majeure liée à la configuration du terrain ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

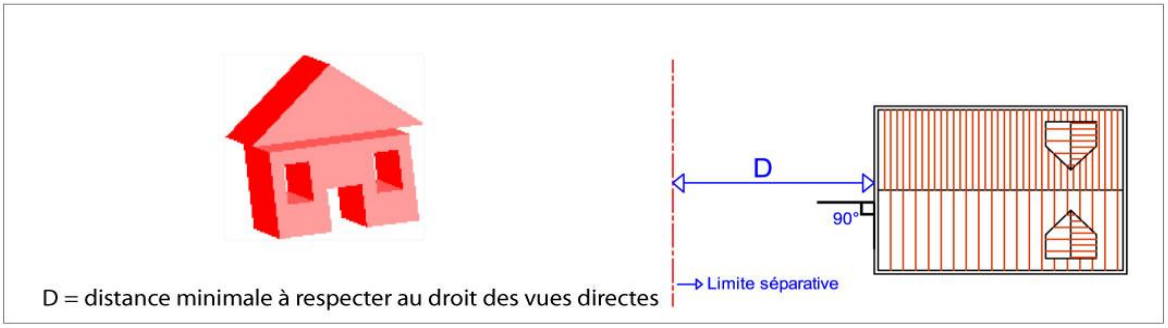
Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

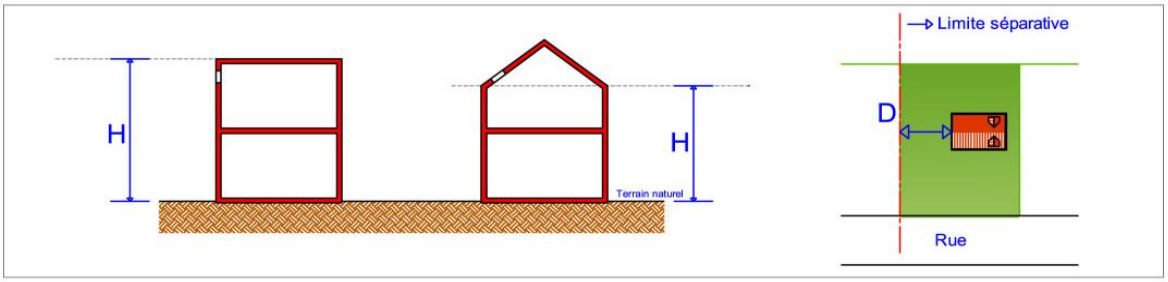
- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

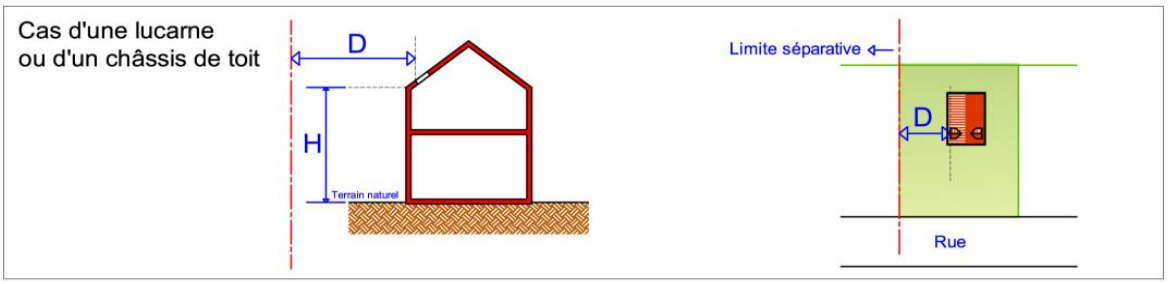
Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

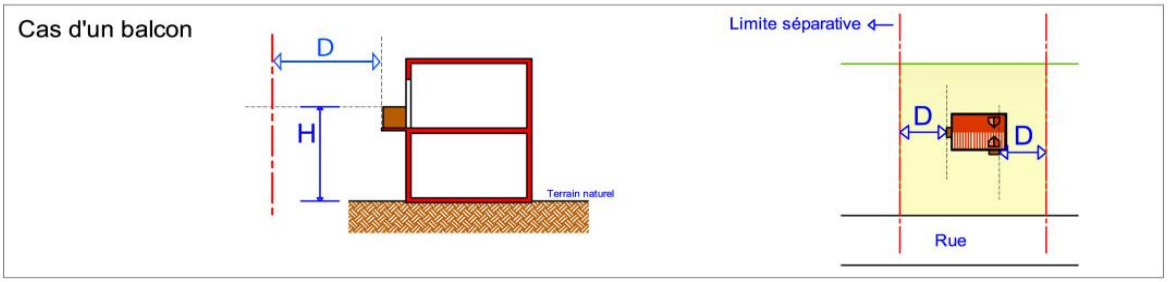
- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum au-dessus du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.


D
90°
Limite séparative
D = distance minimale à respecter au droit des vues directes


H
H
Terrain naturel
Limite séparative
D
Rue


Cas d'une lucarne
ou d'un châssis de toit
D
H
Terrain naturel
Limite séparative
D
Rue


Cas d'un balcon
D
H
Terrain naturel
Limite séparative
D
D
Rue

Pare-vue :

Dispositif indissociable de la construction, de 1,90 mètre de hauteur minimum.

Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

PHEC ou Plus Hautes Eaux Connues :

Les plus hautes eaux connues correspondent à l'altitude des niveaux d'eau atteints par la crue de référence exprimée en m en référence au Nivellement Général de la France (NGF).

Piscine :

Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau. Les piscines (non pourvues de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des constructions annexes et ne consomment pas d'emprise au sol. Elles doivent toutefois respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre et d'espaces perméables.

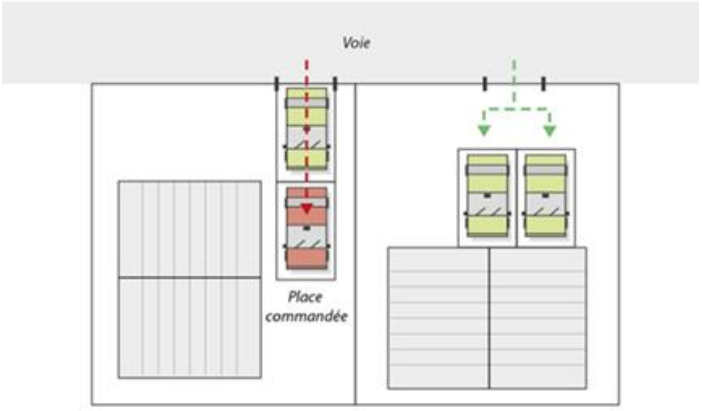
Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture, elle constitue de l'emprise au sol (cf. photo ci-contre).

Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les **piscines et leurs abords aménagés** (margelles, terrasses…) constituent une superficie qui **ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.**

Les **piscines non couvertes** doivent respecter une **marge de recul** telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 4,00 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Plancher fonctionnel :

S'applique pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles. C'est un niveau au-dessus duquel sont installés les équipements et les biens vulnérables à une inondation. A contrario, les équipements et les biens insensibles aux effets d'une inondation peuvent être installés à partir du niveau du terrain naturel.

Premier plancher habitable :

C'est le plancher habitable dont la cote est la plus basse de la construction.

Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Reconstruction après sinistre dans le volume existant :

Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Rez-de-chaussée :

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

Risques :

Evaluation des pertes en vies humaines, en biens et en activités consécutives à la survenance d'un aléa naturel. C'est le croisement enjeux/aléas.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;

- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SNS :

Service de la Navigation de la Seine.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Au sens du Plan de Prévention des Risques d'Inondation le sous-sol est constitué par tout plancher réalisé en dessous du niveau naturel du sol.

Terrain bâti existant :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Voie :

Est considérée comme une voie, une voie publique ou privée, existante ou future, permettant de desservir plusieurs terrains distincts. Elle inclut, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

Voie publique :

Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous les modes de déplacement ou uniquement pour les modes actifs (marche, vélo, etc…).

Voie privée :

Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux unités foncières, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Une voie privée desservant une seule unité foncière est considérée comme un chemin d'accès. Toute voie privée ouverte à la circulation publique est considérée comme une voie publique pour l'application du présent règlement. S'applique alors les règles d'implantation par rapport à l'alignement.

Voie en impasse :

Désigne une voie sans issue, c'est-à-dire où les véhicules ont l'obligation de faire demi-tour pour sortir de la voie.

Zones d'aléas :

Ces zones ont été déterminées à partir de l'élaboration de documents cartographiques sur lesquels ont été reportés les aléas.

Ils permettent de localiser et de hiérarchiser les zones soumises au phénomène d'inondation. Ces zones sont définies à partir d'une analyse qualitative au cours de laquelle les hauteurs d'eau sont croisées avec les vitesses d'écoulement. Les vitesses sont définies sur deux catégories de zones :

- Les zones connexes au fleuve où les vitesses sont importantes,

- Les zones non connexes au fleuve où les vitesses sont faibles ou négligeables,

En les croisant avec les hauteurs d'eau on obtient les trois classes d'aléas suivants :

- Aléas très forts : zones connexes au fleuve où les hauteurs d'eau sont supérieures à 2 mètres,

- Aléas forts : zones connexes ou non au fleuve où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1 et 2 mètres,

- Aléas moyens : zones où les hauteurs d'eau sont inférieures à 1 mètre.

3 Dimensions minimales des emplacements

Un emplacement est conforme aux spécifications du présent document si ses dimensions, et celles de la circulation le desservant, lui permettent d'être rangé dans l'une des deux classes définies dans le tableau 1, en fonction des dimensions de référence prévues à l'article 4 suivant.

Tableau 1 : Classes et réductions admises

Classe	Dimensions horizontales	Réduction admise [1] m
A	Toutes dimensions de référence	Aucune
B	Largeur de l'emplacement	0,20
	Longueur de l'emplacement	1,00
	Longueur d'un emplacement plus largeur de la circulation le desservant	1,00

1) Dans la mesure où ces dimensions ne nuisent pas au fonctionnement général de l'ouvrage.

Les emplacements de classe A, dits «normaux», conviennent à la grande majorité des véhicules particuliers circulant en Europe occidentale.

Les emplacements de classe B, dits «réduits», conviennent aux petits véhicules. Leur aménagement est réservé à l'utilisation de surfaces résiduelles. Leur nombre ne saurait excéder 10 % de la capacité totale du parc, à moins de dispositions spéciales dans les Documents Particuliers du Marché (DPM).

Lorsqu'un emplacement est conforme par certaines de ses dimensions à la classe A, et par d'autres dimensions à la classe B, il est compté dans la classe B.

Si un emplacement n'est pas rectangulaire, il doit circonscrire un rectangle dont les dimensions répondent à celles d'une des deux classes.

4 Dimensions de référence des emplacements et des voies de desserte associées

Les dimensions de référence des emplacements dépendent de la disposition des emplacements et de leur organisation par rapport aux voies de desserte.

Elles sont déterminées en fonction du tableau 2 et des figures 1, 2, 3, 4 et 5, en tenant compte des précisions suivantes :

— la longueur est :

- comptée perpendiculairement à la voie de desserte pour les stationnements en bataille (suivant un angle de 90° avec la voie) ou en épi (suivant un angle compris entre 0° et 90° avec la voie) ;
- comptée parallèlement à la voie de desserte pour les stationnements en créneau (suivant un angle de 0° avec la voie) ;

— la largeur est comptée perpendiculairement à l'orientation du rectangle inscrit.

Ces dimensions sont comptées à partir :

— du nu des parois ou des poteaux limitant l'emplacement ;

— de l'axe des bandes matérialisées entre emplacements ;

— de l'extérieur des bandes matérialisées entre emplacements et voies de desserte ou autres zones limitrophes.

4.1 Dimensions horizontales

Les dimensions ainsi définies sont les suivantes (voir figures 1, 2, 3, 4, 5). Les angles intermédiaires aux valeurs apparaissant dans le tableau 2 sont admis. On doit s'inspirer des valeurs présentées ici en interpolant.

Tableau 2 : Dimensions en fonction de l'angle de rangement

Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation (°)	Largeur de la voie de circulation [5] (m)	Longueur de l'emplacement (m)	Largeur de l'emplacement (m)
90	5,00	5,00	2,30 [2]
75	4,50	5,10 [1]	2,25 [2]
60	4,00	5,15 [1]	2,25 [2]
45	3,50	4,80 [1]	2,20 [2]
0	3,50	5,00 [4]	2,50 (si obstacle à gauche) [3] 2,00 (si obstacle à droite) 2,30 (si pas d'obstacle)

1) Lorsque le fond de l'emplacement est constitué, non d'une paroi, mais d'une autre rangée d'emplacements, l'arrangement des places en chevron ou bout à bout permet de réduire la longueur de l'emplacement comme montré sur les figures 2, 3 et 4.

Il n'est pas tenu compte des obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement lorsqu'ils laissent une largeur libre supérieure à 2,00 m (figure 1 d).

2) La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située entre 2,20 m du fond de l'emplacement et 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de 0,20 m si un seul côté de l'emplacement est concerné, et de 0,30 m si les deux côtés sont concernés (figure 1 c).

La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située à moins de 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de l'emplacement conformément au tableau 3 (figure 1 b).

3) Les emplacements en créneau (angle de rangement 0°) ont pour largeur 2,00 m s' ils sont bordés par un voile à droite et 2,50 m s'ils sont bordés par un voile à gauche. Droite et gauche sont entendues dans le sens de la circulation (figure 5).

4) Cette longueur est portée à 5,30 m lorsqu'une extrémité de l'emplacement est délimitée par un voile et à 5,60 m lorsque l'emplacement est délimité à ses deux extrémités par un voile (figure 5).

5) Dans le cas où l'angle de rangement diffère des deux côtés de l'allée de circulation, la largeur de celle-ci est la plus grande des deux largeurs correspondant à chacun des angles.

La largeur et la disposition des places aménagées pour les personnes handicapées à mobilité réduite sont précisées dans la norme NF P 91-201. Le nombre et les dimensions de ces places réservées sont précisés par la réglementation en vigueur.

Tableau 3 : Augmentation de la largeur en fonction du retrait de l'obstacle

NOTE : Cette augmentation ne peut être cumulée avec une éventuelle augmentation au sens de la note 2 du tableau 2. C'est la plus grande des deux valeurs qu'il conviendra de choisir.

Dimensions en mètres

Retrait de l'obstacle	Augmentation de la largeur des emplacements 1)
≥ 0,65	0
≥ 0, 40 et < 0,65	0,10
≥ 0,25 et < 0,40	0,15
< 0, 25	0,20

1) Dans le cas d'un emplacement entre deux obstacles, la largeur est augmentée une seule fois de la plus grande des valeurs correspondant à chacun des deux obstacles.

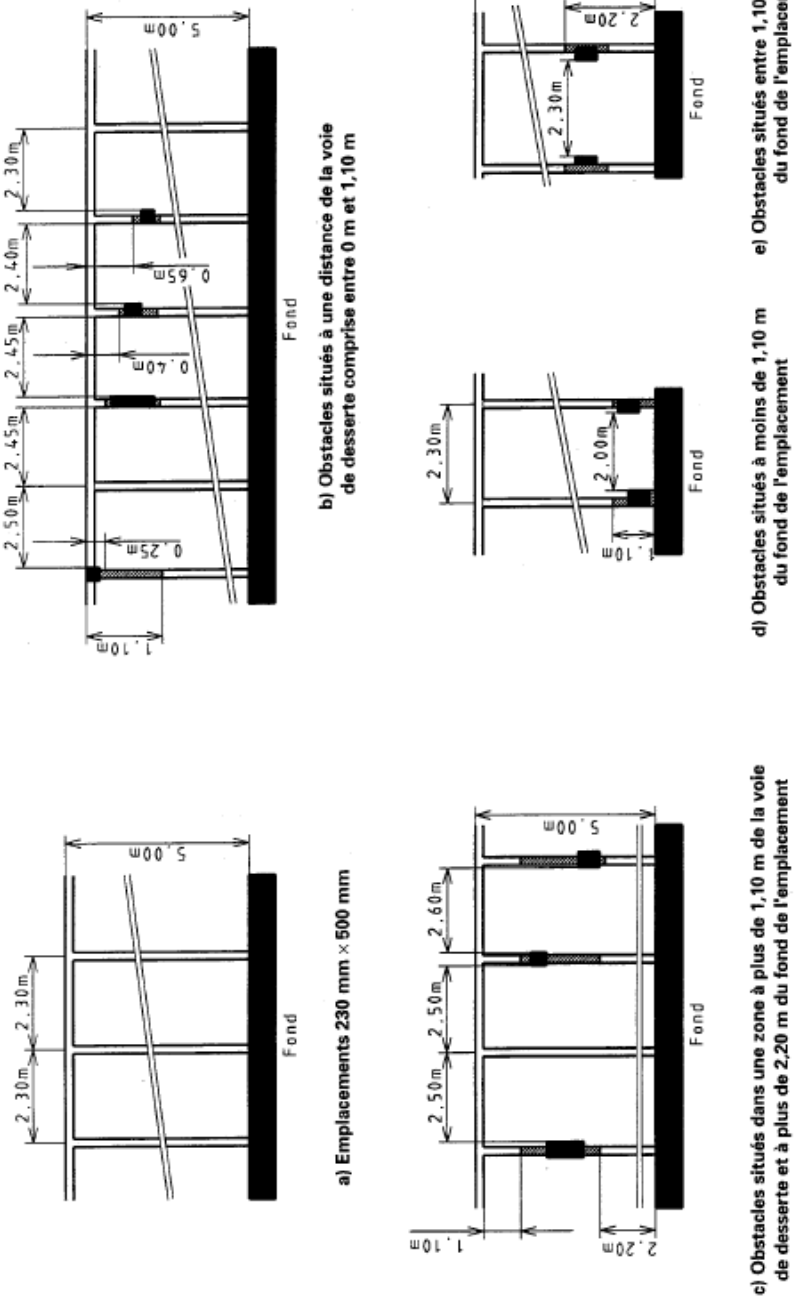


Figure 1 : Places de classe A — Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

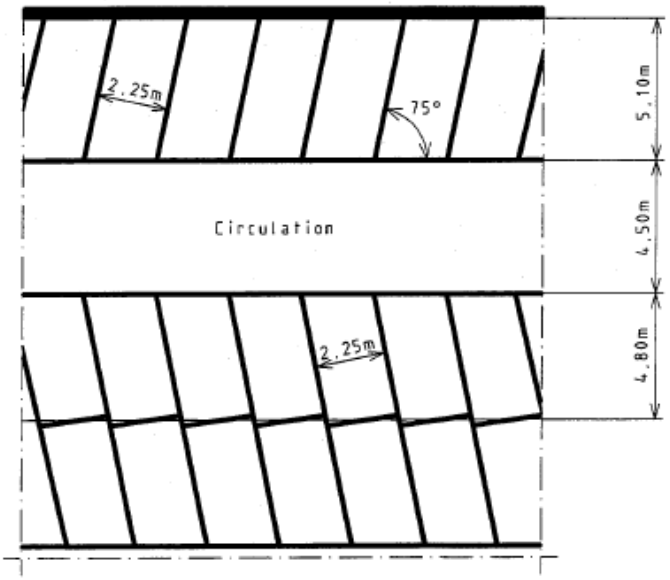


Figure 2 : Places de classe A — Application du tableau 2 à un rangement en épi à 75°

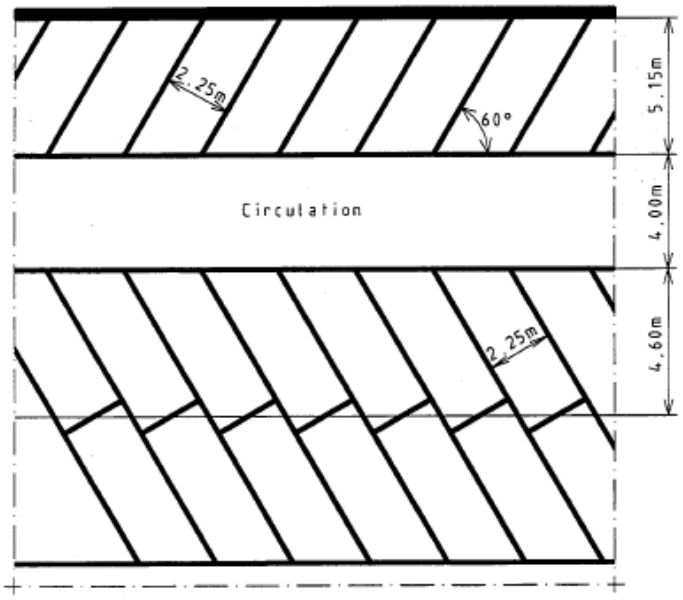


Figure 3 : Places de classe A — Application du tableau 2 à un rangement en épi à 60°

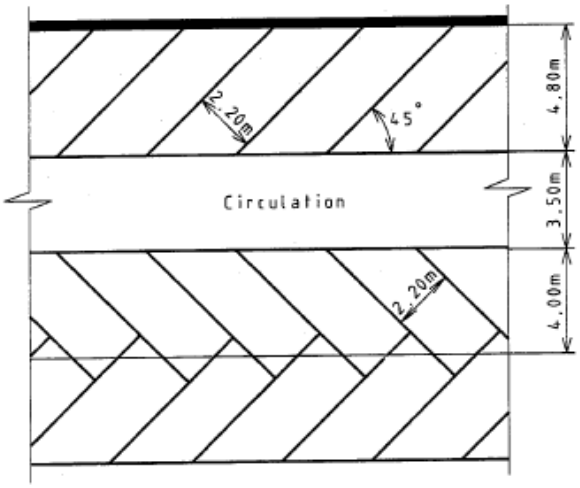


Figure 4 : Places de classe A — Application du tableau 2 à un rangement en épi à 45°

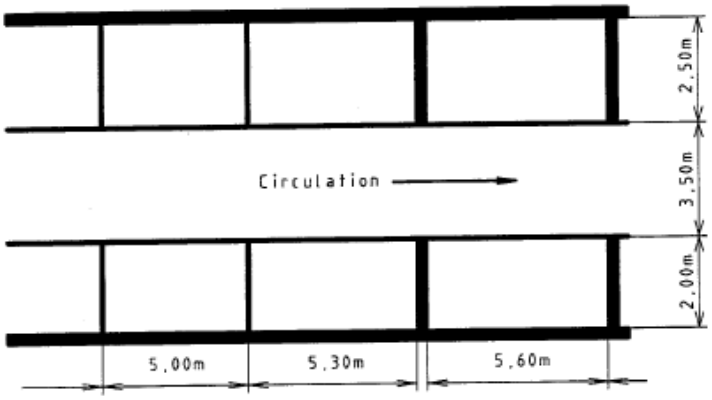


Figure 5 : Places de classe A — Application du tableau 2 à un rangement en créneau

4.2 Hauteur libre

À chaque niveau la hauteur libre ne doit pas être inférieure à :

- 2,20 m sous plafond ;
- 2,00 m sous obstacles (poutres, signalisations, canalisations, équipements, abaissements localisés du plafond, etc.).

Dans le cas d'un rangement en bataille ou en épi, le fond de l'emplacement doit maintenir dégagé le gabarit défini par la figure 6.

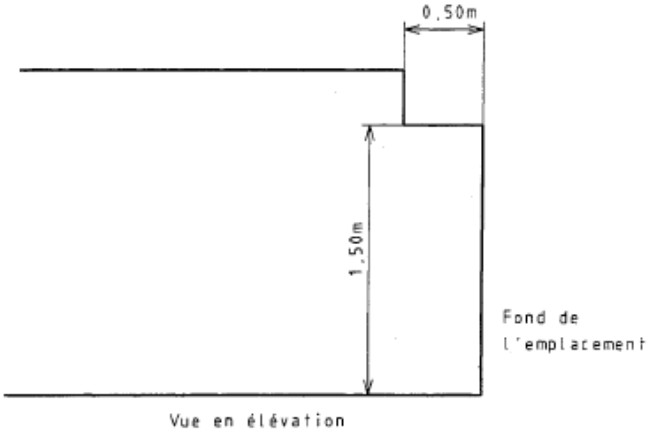


Figure 6 : Gabarit du fond de l'emplacement

Dans le cas d'un rangement en créneau, l'emplacement doit maintenir dégagé, côté paroi, le gabarit défini par la figure 7.

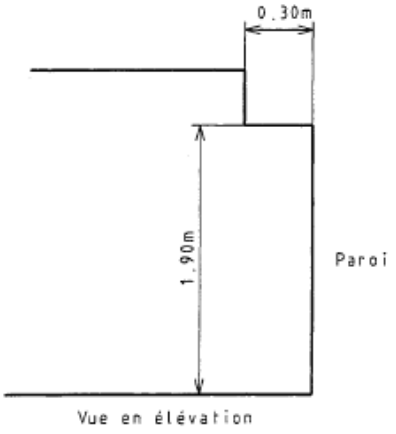
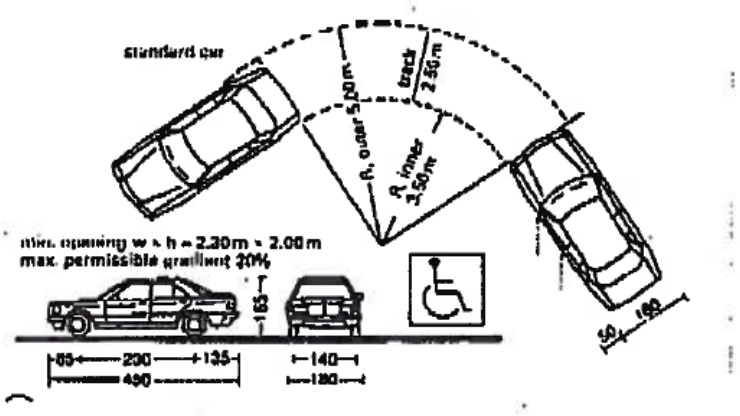


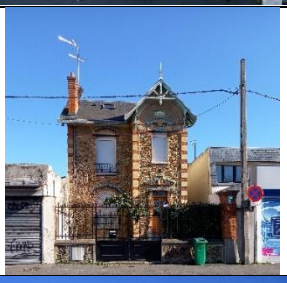
Figure 7 : Gabarit en latéral à l'emplacement
(perpendiculaire à la paroi)


standard car
track
2.50 m
R. outer 5.00 m
R. inner
3.50 m
min. opening w x h = 2.30m x 2.00 m
max. permissible gradient 20%
85
200
135
140
490
180
50
150

LISTE BATIMENTS REMARQUABLES

Liste bâtiments remarquables

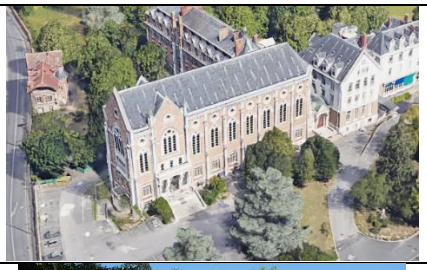
Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Immeuble	3 rue Jean Moulin	AE246		IA91000889	Centre-ville
Ancien dispensaire, crèche Croix-Rouge	3 rue Henri Dunant, 10 rue Jean Moulin	AE256		IA91000878	Centre-ville
Poste	3 rue du docteur François - 2 rue Jean Moulin	AE258		IA91000812	Centre-ville
Groupe scolaire Jean Jaurès	11bis-15 rue du docteur Déborde	AE351		IA91000803	Centre-ville
Immeuble	210-210bis boulevard Henri Barbusse	AE424		IA91000883	Centre-ville
Eglise Saint-Rémy	1 place de la République	AE443		IA91000800 pré inventaire ministère de la culture	Centre-ville

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Ferme Gerbaux (Maison du patrimoine et de la culture)	5 place de la République	AE 613		pré inventaire ministère de la culture	Centre-ville
Façade cinéma Le Palace	10B rue Jean Jaurès	AE754		/	Centre-ville
Maison de ville	164-166 boulevard Henri Barbusse	AP130		IA91000895	Centre-ville
Maison de ville	178 boulevard Henri Barbusse	AP 178		Dde ABF	Centre-ville
Maison Les Amis de l'Homme	108 boulevard Henri Barbusse	AP33		IA91000848	Centre-ville
Maison des Lierres	1 avenue des Martyrs de Chateaubriand, 11 rue Tamponnet	AP359		IA91000881	Centre-ville

Liste bâtiments remarquables

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Station-service	70 boulevard Henri Barbusse	AP441		IA91000852	Centre-ville
Cour avec bâtiments donnant dans la cour	14 place de la République	AE 416		IA91000861 Cadastre napoléonien	Centre-ville
Ensemble de maisons et leurs jardins	2 au 20bis rue de Mainville	AE 332, AE 334, 336, 337, 338 et 339 AE 585, AE 641, AE 665		Cadastre napoléonien	Centre-ville
Fontaine Rouffy	Place Rouffy	Non cadastré		IA91000879	Centre-ville
Maisons jumelles	63-65 rue Pierre Brossolette	AP 227, AP 229		IA91000886	Centre-ville
Villa des Sorbiers	3 place du docteur Rouffy	AE 630		IA91000888	Centre-ville

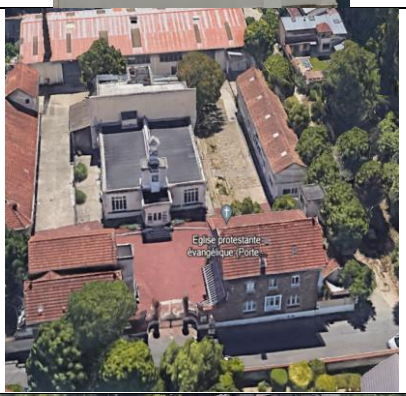
Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison	1 place du docteur Rouffy	AE 701		/	Centre-ville
Maison	4 place du docteur Rouffy	AP 249		/	Centre-ville
Maison de ville	160 boulevard Henri Barbusse	AP 125		IA91000890	Centre-ville
Maison	6D avenue Granger	AP 445		IA91000891	Centre-ville
Communs de la maison du 6D avenue Granger	6A avenue Granger	AP 449		IA91000891	Centre-ville
Orangerie de Joseph Gillain	2 rue de Sénart	AV326		/	Champrosay

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Chapelle Marie-Auxiliatrice du préventorium Minoret	2 boulevard Henri Barbusse	AV504		IA91000802 pré inventaire ministère de la culture	Champrosay
Serres du préventorium Minoret	2 boulevard Henri Barbusse	AV504		IA91000897	Champrosay
Maison de villégiature dite château de Champrosay	11ter boulevard Henri Barbusse	AV70		IA91000877	Champrosay
Maison de villégiature	21 boulevard Henri Barbusse	AV75		IA91000847	Champrosay
Ferme de Champrosay	Rue Alphonse Daudet - rue de Ris	AW105		IA91000826 pré inventaire ministère de la culture	Champrosay

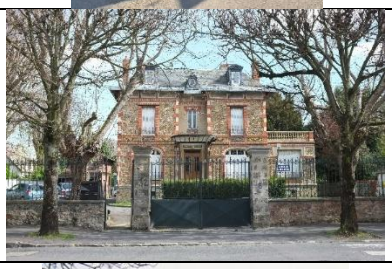
Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Cabinet de travail d'Alphonse Daudet	33 rue Alphonse Daudet	AW134		IA91000897	Champrosay
Château d'eau de la maison de villégiature dite Villa Lander	8 rue Alphonse Daudet	AW287		IA91000897	Champrosay
Maison de villégiature dite Villa Georges-Laure	6 boulevard Henri Barbusse	AW434		IA91000843 pré inventaire ministère de la culture	Champrosay
Maison	37 rue Alphonse Daudet	AW 219		IA91000858	Champrosay

Liste bâtiments remarquables

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Lavoir dit fontaine au trésor	Rue Alphonse Daudet	AX128		IA91000840	Champrosay
Maison d'Eugène Delacroix	11 rue Alphonse Daudet	AX83		IA91000850	Champrosay
Prieuré ou ermitage de Sénart - maison Nadar	Rue de l'Ermitage	G47		IA91000841 pré inventaire ministère de la culture	Champrosay
Hôpital Joffre	Rue Louis-Camatte			IA91000814	Champrosay
Villa des Liers	25 rue du bas de Champrosay	AW 99	Pas de photo récente	IA91000858	Champrosay
Maison de villégiature	6bis rue Alphonse Daudet	AW 65		IA91000859	Champrosay

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison	21 rue Alphonse Daudet	AW 250		IA91000858	Champrosay
Maison de notable dite Les Tilleuls	85 boulevard Henri Barbusse	AR315		IA91000887	Danton
Villa Bétharaba	83 boulevard Henri Barbusse	AR414		IA91000849	Danton
Usine de peintures et vernis puis Levasseur et Cie	6-10 rue de Chatillon	BD79		IA91000832	La Villa
Société nautique de la Haute Seine	47-49 avenue Libert	BH9		IA91000836	La Villa
Café-restaurant hôtel Gibraltar	61 avenue Libert	BH 97		IA91000844	La Villa

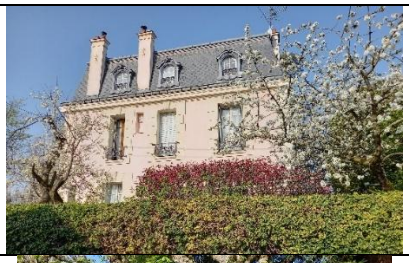
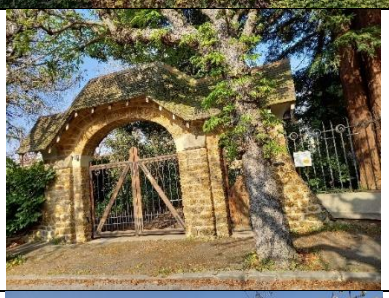
Liste bâtiments remarquables

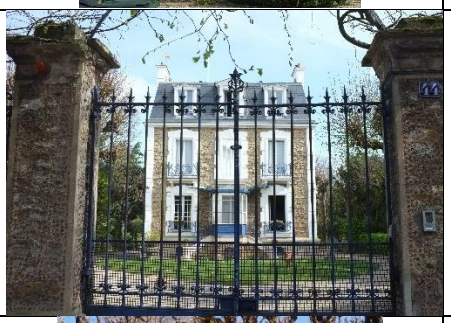
Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison de notable	56 avenue de Bellevue	BH 142		IA91000894	La Villa
Maison de notable	32 avenue de Bellevue	BH 181		IA91000898	La Villa
Maison de notable	22 avenue de Bellevue	BH 281		IA91000899	La Villa
Maison	3 avenue de Beauséjour	BH 184		IA91000948	La Villa
Villa Chantemerle	5 avenue Beauséjour	BH 183		IA91000949	La Villa
Maison	7 avenue Beauséjour	BH 182			La Villa
Maison	57, avenue Libert	BH 94		IA91000842	La Villa

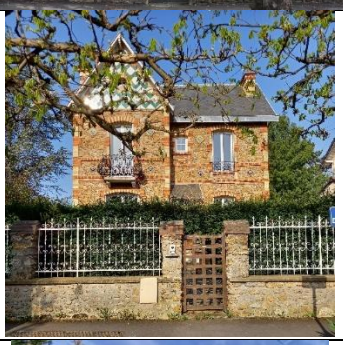
Liste bâtiments remarquables

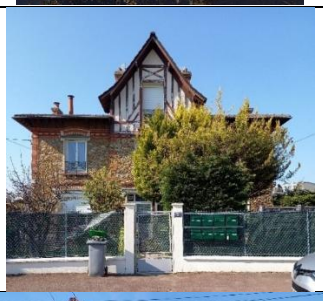
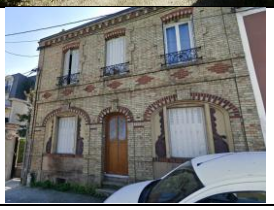
Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison	57bis, avenue Libert	BH 95		IA91000842	La Villa
Maison	59, avenue Libert	BH 96		IA91000842	La Villa
Maison	1, avenue Libert	BH 318		IA91000842	La Villa
Maison	5, avenue Libert	BH 69		IA91000842	La Villa
Maison	9, avenue Libert	BH 71		IA91000842	La Villa
Maison	12, avenue Libert	BH 61		IA91000842	La Villa

Liste bâtiments remarquables

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison	19, avenue Libert	BH 76		IA91000842	La Villa
Maison	51, avenue Libert	BH 91		IA91000842	La Villa
Maison	19, avenue Libert	BH 76		IA91000842	La Villa
Maison	30, avenue de Bellevue	BH 186		IA91000842	La Villa
Maison	32, avenue de Bellevue	BH 181			La Villa

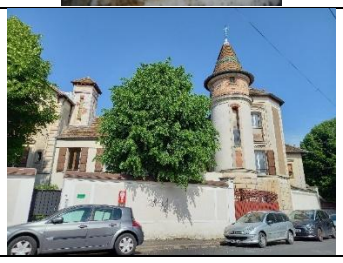
Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison	34, avenue de Bellevue	BH 265		IA91000842	La Villa
Maison	44, avenue de Bellevue	BH 166		IA91000842	La Villa
Maison	48, avenue de Bellevue	BH 303		IA91000842	La Villa
Maison	50, avenue de Bellevue	BH 152		IA91000842	La Villa
Maison	2 bis, rue de Châtillon	BH 3		IA91000842	La Villa

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maisons jumelles	9-11 rue Beauséjour	BH 180 BH179		IA91000842	La Villa
Maison	21 avenue Emile Fruchart	BH 178		IA91000842	La Villa
Maison	42, avenue de Bellevue	BH 167		IA91000842	La Villa
Maison	31, avenue Emile Fruchart	BH 171			La Villa
Maison	27 avenue Emile Fruchart	BH 279			La Villa
Maison	29 avenue Emile Fruchart	BH 356			La Villa

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison	33 avenue Emile Fruchart	BH 165			La Villa
Maison	5, rond-point des fêtes	BE 50		IA91000842	La Villa
Maison	17 bis rue de Chatillon	BE 288		IA91000842	La Villa
Maison	12 Bl du Général de Gaulle	BE 480		Cadastre napoléonien	La Villa
Maison	12 Bl du Général de Gaulle	BE 527			La Villa

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison	24 Bl du Général de Gaulle	BE 27			La Villa
Immeuble	64 Bl du Général de Gaulle	BE 78			La Villa
Maisons (groupe de 3 maison)	4, 6, 8 avenue des Ormes	BE 466 BE 465 BE 464			La Villa
Collectif	7 avenue des peupliers	BE 415			La Villa
Maison	53 rue de Châtillon	BE 518			La Villa
Maison	34 rue de Chatillon				La Villa

Liste bâtiments remarquables

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison	154 rue Pierre Brossolette	AH 306			Mainville
Maison	119 rue Pierre Brossolette	AH 270			Mainville
Maison	72 rue Jacqueline Jeunon	AH 425			Mainville
Chapelle Saint-Honoré	10 rue Waldeck-Rousseau	AM143		IA91000813	Mainville
Maison de villégiature	45 rue Waldeck-Rousseau	AW65		IA91000854	Mainville

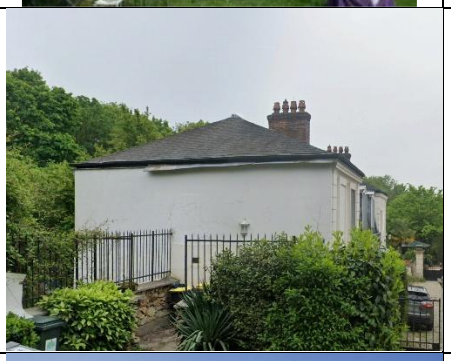
Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Château de la Folie	43 rue du Marais	AL498		IA91000817	L'Orée de Sénart
Fabrique de jardin dite la Lanterne	Place de la lanterne	AC 49		IA91000851	Paris-Jardins
Château des Mousseaux	Avenue Sully	AB 24		IA91000834	La Plaine des Sables
Château des Bergeries	Rue Waldeck-Rousseau	AK225		IA91000815	Bergeries

Liste bâtiments remarquables

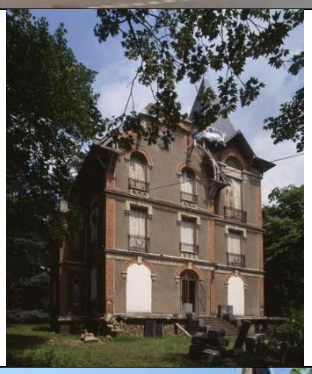
Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Ferme de Beaumont dite ferme Chalon	204-208 boulevard Henri Barbusse	AE645		IA91000825	Centre-ville
Ancienne mairie	11 place de la division Leclerc	AE722		IA91000807	Centre-ville
École primaire Saint-Alphonse (école Notre-Dame)	2 place Rouffy	AP203		IA91000833	Centre-ville
Maison de villégiature dite maison Brandt	2, avenue de Villiers	AR193		IA91000880	Centre-ville
Château de Villiers	3 avenue de Villiers	BC218		IA91000810	Centre-ville

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Théâtre Donald Cardwell	3 avenue de Villiers	BC218			Centre-ville
Propriété Chapuis	97 bis boulevard Henri Barbusse	BC238		IA91000808	Centre-ville
Maison de villégiature dite propriété de M. Mourier	8, 13ter, 15 boulevard Henri Barbusse	AV10		IA91000824	Champrosay
Préventorium Minoret	2 boulevard Henri Barbusse	AV504		IA91000801 pré inventaire ministère de la culture	Champrosay
Maison	15 boulevard Henri Barbusse	AV512		/	Champrosay

Liste bâtiments remarquables

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison	13 boulevard Henri Barbusse	AV71		/	Champrosay
Rendez-vous de chasse dit villa Kermina	14 rue Alphonse Daudet	AW119		IA91000830 pré inventaire ministère de la culture	Champrosay
Maison de villégiature dite maison d'Alphonse Daudet	33 rue Alphonse Daudet	AW134		IA91000845 pré inventaire ministère de la culture	Champrosay
Maison	35 rue Alphonse Daudet	AW220		/	Champrosay
Maison de villégiature dite villa des Lions	29 rue Alphonse Daudet	AW241		IA91000835 pré inventaire ministère de la culture	Champrosay

Liste bâtiments remarquables

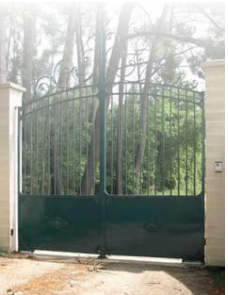
Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Château du clos Piquet	12 rue Alphonse Daudet	AW25		IA91000875	Champrosay
Maison de villégiature dite maison Allard	22 rue Alphonse Daudet	AW268		IA91000885	Champrosay
Maison de villégiature dite Villa Lander	8 rue Alphonse Daudet	AW287		IA91000846	Champrosay
Chapelle Sainte-Hélène	37 rue Alphonse Daudet	AW97		IA91000809 pré inventaire ministère de la culture	Champrosay
Château de Champrosay ou Pont-Chardon	2 rue Alphonse Daudet	AX124		IA91000837	Champrosay

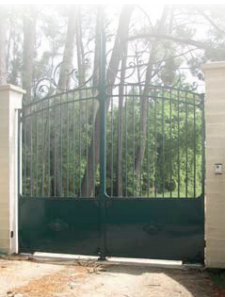
Liste bâtiments remarquables

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Café l'Ermitage	17 rue Alphonse Daudet	AX91		/	Champrosay
Maison d'Eugène Delacroix	9 rue Alphonse Daudet	AX 82			Champrosay
	10 rue de l'Ermitage	G24		/	Champrosay
Château de Draveil	Boulevard Henri-Barbusse	AC 442		IA91000838	Paris-Jardins
Château des Sables	173 rue Pierre-Brossolette	AI1158		IA91000816	Plaine des Sables

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

VILLE DE DRAVEIL





UN CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR ÊTRE CHACUN ACTEUR DE L'EMBELLISSEMENT DE LA VILLE

Equilibrée entre un espace urbanisé et deux grands espaces naturels que sont la forêt de Sénart et la Seine, Draveil bénéficie d'un cadre de vie de grande qualité et compte de nombreux éléments bâtis et paysagers remarquables, témoins de son histoire.

La commune s'est dotée en juillet 2011 d'un Plan Local d'Urbanisme qui répond à des objectifs généraux d'urbanisation du territoire. C'est également un outil pratique et pragmatique fixant des règles d'utilisation du droit des sols. Il permet à chaque habitant, propriétaire privé, artisan ou entrepreneur du bâtiment de pouvoir mettre en œuvre un projet patrimonial.

Chaque intervention sur le patrimoine bâti ou paysager, et le soin qui y sera apporté, concourent donc au maintien, voire à l'amélioration de la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'ensemble du territoire. A travers tous ces projets personnels, c'est le cadre de vie commun à tous les habitants de Draveil qui se transforme progressivement.

Afin de compléter une actuelle règlementation parfois aride et favoriser ainsi le dialogue entre les habitants et la collectivité, la municipalité a décidé de mettre en place un document d'informations, de sensibilisation et de conseils destiné à tous ceux qui édifieront une nouvelle construction, rénoveront ou créeront une extension de leur maison, réaliseront une clôture, ou encore installeront des antennes ou des systèmes d'exploitation d'énergies renouvelables.

L'objectif de ce document est de permettre à chacun de comprendre les enjeux du Plan Local d'Urbanisme et d'être acteur de l'embellissement de la ville.

Outil pédagogique de sensibilisation, il apporte des recommandations sur différents aspects techniques, en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Il aborde, sous forme de fiches pratiques, des thématiques aussi variées que le traitement des toitures, des façades et des ouvertures (portes, fenêtres…), les clôtures, les portails et les éléments techniques comme les antennes, cheminées, panneaux photovoltaïques…

Concernant Paris-Jardins et l'avenue Marcelin Berthelot, secteurs spécifiques classés en Site Patrimonial Remarquable, il convient de se référer à la règlementation spécifique de ce quartier, disponible sur le site internet de la commune (www.draveil.fr).

INTRODUCTION

FICHES A VOTRE DISPOSITION

- INSTRUCTION DES PROJETS
- LES TOITURES
- LA COMPOSITION DES FAÇADES
- LES FAÇADES COMMERCIALES
- LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS
- LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES
- LES EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES
- LES CLÔTURES ET LE JARDIN

INSTRUCTION DES PROJETS

OBJECTIFS DU CAHIER DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Le cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères s'adresse aux propriétaires privés, maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage, artisans et entrepreneurs du bâtiment.

C'est un document d'information, de sensibilisation et de conseil. Il concerne la réhabilitation et l'édification des constructions neuves mais aussi l'aménagement des espaces extérieurs des propriétés. Il vise à privilégier la réalisation de travaux dans les règles de l'art, dans le respect des matériaux et de la qualité de l'espace public.

Ce cahier n'exclut pas la possibilité de réaliser des constructions contemporaines. Celles-ci doivent néanmoins répondre à certains principes généraux tels que l'affirmation des horizontales, le respect des volumes, des rythmes... assurant une bonne insertion dans le paysage.

Le cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères fait le lien avec le Plan Local d'Urbanisme, et notamment l'article 11 du règlement dont les dispositions permettent d'«améliorer la qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire.»

En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme « *Le permis de construire 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.* »

LA PRÉPARATION DES PROJETS

Un projet sera réussi et adapté à sa situation dans la mesure où l'étude aura été menée en concertation avec la commune.

Afin de faciliter l'instruction des dossiers, les demandes devront comporter tous les éléments nécessaires à sa compréhension :

-Le plan de situation de la parcelle, à une échelle pertinente.

-La description du bâti existant et à créer (dossier photographique et indications en plan masse), la description de ses caractéristiques principales (hauteur, matériaux, etc.).

-Indication de la topographie, de la végétation existante sur la parcelle ou à proximité.

-Le plan des héberges dans un site contraint.

-Les plans de masse, de coupes, des façades (cotés et à l'échelle), avec indication précise des éléments de la construction (matériaux, couleur, plantation, etc.).

-Le document graphique d'insertion du projet de construction dans son environnement.

Il apparaît indispensable de visualiser le projet sous plusieurs angles.

Le projet devra décrire tous les éléments concourant à la construction et aux aménagements extérieurs : éléments minéraux et végétaux, nature et couleurs des matériaux, détails décoratifs, nature et forme des plantations, et traduire son insertion dans le paysage proche et lointain.

Un soin particulier devra être apporté **aux insertions du projet dans le site**, notamment vis-à-vis des constructions voisines mais aussi des éléments de voirie existants (bateau, passage protégé, poteau…).

INSTRUCTION DES PROJETS

LES DÉMARCHES À ENTREPRENDRE POUR CONSTRUIRE

Où se renseigner ?

Le service urbanisme est en mesure de vous renseigner sur toutes les règles d'urbanisme applicables sur votre parcelle.

Pour tous les dossiers déposés en mairie, la commune est tenue :
- d'accuser réception ou de donner décharge du dépôt de la demande,
- d'attribuer un numéro d'enregistrement,
- de procéder à l'affichage de l'avis de dépôt.

Le service urbanisme est à votre service pour répondre à toutes vos questions.

Vous pouvez consulter la « notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable » disponible sur le site www.service-public.fr.

Quels sont les délais pour obtenir mon autorisation d'urbanisme ?

- Le délai d'instruction d'une déclaration préalable est fixé à un mois.
- Le délai d'instruction du permis de construire est fixé à deux mois pour les constructions individuelles et trois mois pour les autres constructions.
- Attention, dans certains cas, le délai d'instruction peut être majoré : abords des monuments historiques, Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP), site des Rives de Seine...

Si le dossier est incomplet, l'administration a obligation de réclamer toutes les pièces manquantes avant la fin du mois suivant le dépôt du dossier.

PPRI, PPRT, SYAGE, ZNIEFF, PPM, PVAP, argile, canalisation de transport de gaz, prise d'eau en Seine....

consultez le service urbanisme avant tout projet !

PLUS D'INFORMATIONS

Service urbanisme de la commune de Draveil

Centre administratif, cour Chapuis, 97 bis, boulevard Henri Barbusse
Téléphone : **01 69 52 78 74**

Horaires d'ouverture :

le lundi, mardi, jeudi et vendredi
de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30
Le samedi, de 8h30 à 11h45
Fermé le mercredi toute la journée

Site de la ville : **www.draveil.fr**

Vous pouvez remplir les formulaires CERFA en ligne en allant sur le site www.service-public.fr (rubrique Logement), puis les adresser au service urbanisme.

Charte de mobilisation et de coordination dans le cadre de la prévention et de la lutte contre les constructions illégales

Initiée par la Préfecture de l'Essonne, en partenariat avec le Procureur de la République, le Conseil Départemental de l'Essonne...

La commune s'engage !

A télécharger sur le site de la ville : **www.draveil.fr**

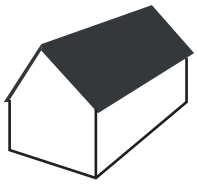
Le bon état de la toiture est essentiel pour la conservation d'une construction. Pour les bâtiments anciens, il convient de faire inspecter et d'entretenir le toit régulièrement afin de prévenir les infiltrations d'eau, la condensation et autres dommages au bâtiment (inspection de la charpente, nettoyage des gouttières et des drains, inspection des solins, de la cheminée…).

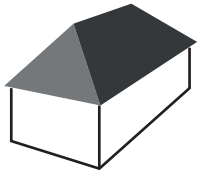
Les méthodes de construction ou de rénovation d'une toiture, ainsi que la nature des matériaux à utiliser, dépendent de nombreux facteurs comme la pente de la toiture, le climat, la ventilation, l'isolation thermique et acoustique des combles, les systèmes d'évacuation des eaux pluviales, le type et la solidité de la charpente…

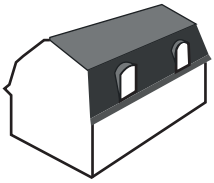
LES VOLUMES

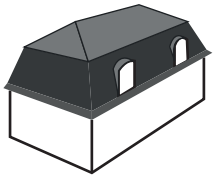
Pour les constructions neuves et la création d'une extension, les combles et toitures doivent présenter **une simplicité de volume et une unité de conception**. Les volumes auront **une forme et une hauteur en harmonie avec le type de construction**, traditionnelle ou contemporaine.

Les toitures traditionnelles

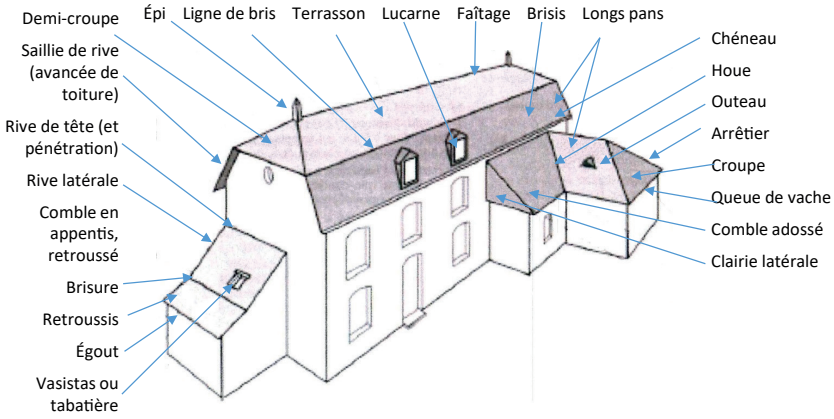

Comble en bâtière
(à deux versants)


Comble en pavillon
(à deux versants et deux croupes)


Comble mansardé
(ou brisé)

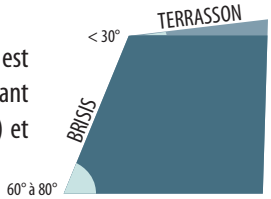

Comble à la Mansart
(à deux croupes)

Vocabulaire des combles



Les combles à la Mansart

Un comble à la Mansart est une toiture coupée possédant un terrasson (partie haute) et un brisis (partie basse).



Le brisis doit avoir une pente marquée tandis que le terrasson une pente beaucoup plus faible.

Les toitures contemporaines : la toiture terrasse

Une toiture terrasse est une couverture offrant un taux de pente inférieure à 8% et dissimulée derrière un acrotère.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.
La pente est liée aux contraintes techniques dues à l'écoulement des eaux de pluie.

Ces toitures ne peuvent être envisagées que dans les cas où il n'est pas nécessaire de mettre en oeuvre des gardes-corps de sécurité.

Ce que dit le règlement du PLU :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.
Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.
Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour :
- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

En cas de construction existante, la réfection de toiture doit respecter le style de celle-ci.

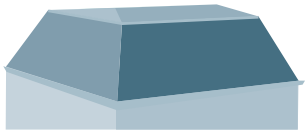
Les matériaux de couverture, tuiles, ardoises ou zinc, sont liés à des techniques et des modes de mise en œuvre de chacune des époques de construction ainsi qu'au type d'architecture.

Pour une construction nouvelle ou une rénovation, il est préférable de choisir un **matériau noble et de grande qualité**. La tuile de terre cuite et l'ardoise sont les matériaux privilégiés pour couvrir les toitures à pente des constructions principales. Certaines peuvent également être réalisées en zinc, on choisira dans ce cas un zinc pré-patiné.

L'utilisation d'un matériau d'aspect peu qualitatif et peu durable est à éviter.

Les toitures traditionnelles

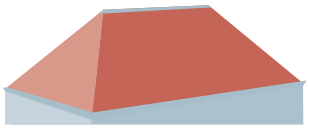
▪ A la Mansart



L'ardoise, matériau plus coûteux, est traditionnellement réservé à la couverture des architectures nobles et bourgeoises d'inspiration classique.
L'évolution des transports depuis le XIXe siècle a facilité l'introduction d'ardoises dans les régions éloignées des lieux de production.
Convenant aux toitures de forte pente, elle est également employée pour la couverture des brisis des toitures à la Mansart.
Très durable, le vieillissement d'une couverture en ardoise vient plutôt du support, qui devra donc être très soigné.

Le zinc étant réservé à la couverture des terrassons (partie supérieure de la toiture à la Mansart) et pans de toiture de faible pente (inférieures à 20°).

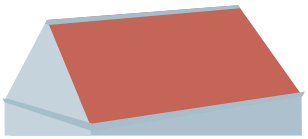
▪ 4 pentes



Les couvertures de tuiles plates anciennes conservées méritent d'être entretenues, préservées et refaites à l'identique.

De confection industrielle et de mise en œuvre plus aisée que la tuile plate, la tuile mécanique à emboitement, cannelé ou losangé a progressivement remplacé l'ancienne tuile plate à partir de la fin du XIXe siècle.
Sa fourniture est plus économique et sa pose plus rapide (13 tuiles par m²).

▪ 2 pentes



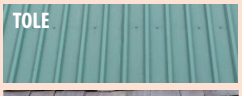
Les constructions anciennes (maisons de bourg et maisons bourgeoises « de village ») étaient recouvertes de tuiles plates en terre cuite conformément à la tradition de la région, à raison de 60 à 80 tuiles par m². Varier les couleurs du rouge brun au terre de sienne.
La toiture ne déborde jamais du mur pignon, et généralement pas du mur de façade.

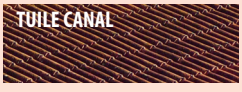
Les toitures contemporaines : la toiture terrasse

Pour les toitures terrasse, il est possible de mettre en place un système de toiture végétalisée, à condition que celle-ci soit intégrée de façon harmonieuse à la composition architecturale et au contexte.
Un système d'entretien devra être prévu.

MATÉRIAUX À PROSCRIRE :

Pour des raisons de typologies régionales ou d'aspect visuel peu qualitatif, les exemples de couvertures suivantes sont à éviter :





À PROSCRIRE :

Toiture originellement en tuiles plates, partiellement refaite en tuile mécanique.

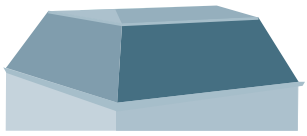
LES OUVERTURES

L'utilisation des **combles** est de plus en plus fréquente et nécessite un apport d'éclairage naturel. Celui-ci peut être apporté de préférence par la création d'une lucarne. Si ce dispositif n'est pas possible, une verrière ou des châssis de toit pourront éventuellement être utilisés. Il conviendra dans tous les cas de **respecter les axes des percements de façade car la continuité entre la toiture et la façade participe à l'unité et à la qualité du bâtiment**.

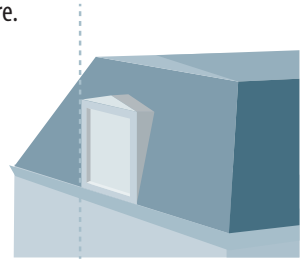
Les lucarnes sont des éléments complexes : elles comportent une façade, maçonnée, en bois, couverte ou non de zinc, une charpente, une couverture et des éléments de menuiserie. Les lucarnes caractérisent les toitures, participant au caractère de l'architecture. Les différents types de lucarnes sont appropriés au style de l'architecture.

Il faut veiller à conserver et préserver les lucarnes existantes dans leurs matériaux d'origine, ainsi qu'à ne pas remplacer les tabatières par des ouvertures de trop grandes dimensions.

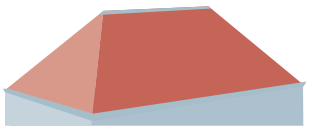
▪ A la Mansart



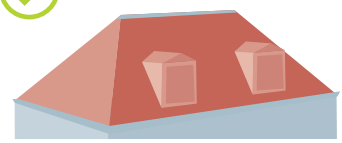
Les lucarnes seront privilégiées. Le débord de la lucarne doit être situé à l'avant de la toiture.



▪ 4 pentes



Lucarnes

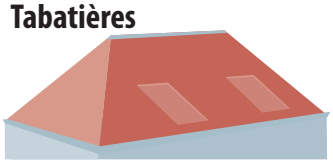


exemples de lucarnes

Lucarnes rurales *Lucarne à la Capucine* *Lucarne-fronton*

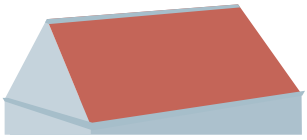
1. Lucarne fronton cintrée en arc segmentaire
2. Lucarne charpentée à deux pans - jouées zinc.
3. Oeil de boeuf
4. Lucarnes charpentées cintrées - jouées zinc.
5. Lucarnes rampantes : une forme fin XIXe et non classique

Tabatières



exemples de tabatières

▪ 2 pentes



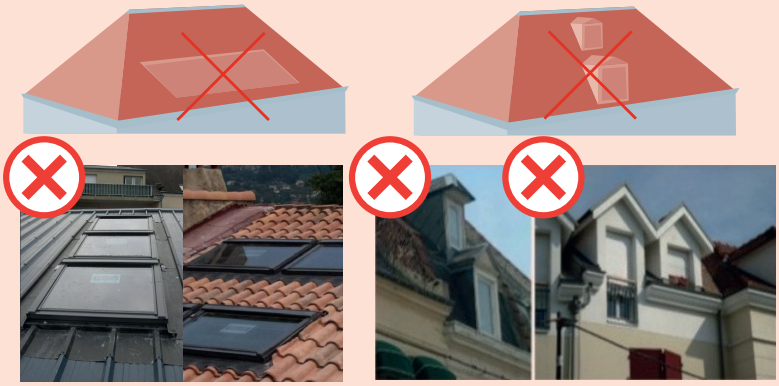
Ce que dit le règlement du PLU :

L'éclairement des combles peut être assuré :
- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants,
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.
Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

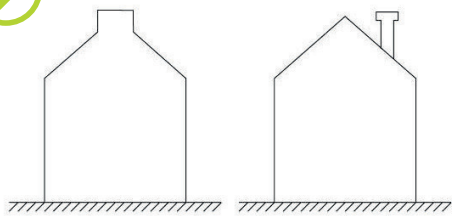
À PROSCRIRE :

Attention !
Le rythme et la disposition des ouvertures de la construction doivent être respectés sur la toiture. Le dédoublement vertical d'ouvertures de toit est à éviter.



Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultants de la prise en compte des obligations techniques. Les souches de cheminée en maçonnerie de brique doivent conserver leur aspect, sans enduit.

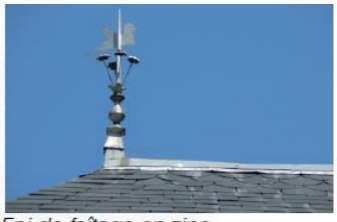
Les éléments d'ornementation méritent d'être conservés voire restaurés.



Ce que dit le règlement du PLU :

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

Souche de cheminée



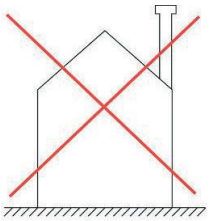
Epi de faîtage en zinc

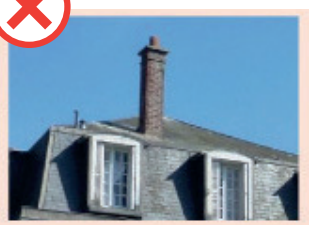
Crête de faîtage en terre cuite

Lambrequins en bois

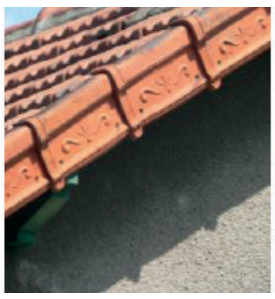
Les toits débordants des villas de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle ont une forte présence. Ils comportent des éléments de charpente apparents décoratifs (consoles sculptées)

À PROSCRIRE :





Les éléments de rives, éléments caractéristiques de l'époque fin du XIXe ou du début du XXe siècle, sont à conserver.
- toitures simples des pavillons : les rives sont recouvertes d'éléments préfabriqués souvent décorés.
- toitures généralement complexes de la grande majorité des maisons et villas en meulière : les éléments de rive, en bois ou en zinc, sont moins systématiquement en éléments préfabriqués que pour les pavillons.



LA COMPOSITION DES FAÇADES

Avec les modénatures, les percements, par les vides et les pleins qu'ils créent, rythment la façade, par leurs formes et leur disposition.
Leur style, leur disposition et leurs dimensions sont des éléments essentiels de la composition de la façade. Il est donc important de mettre en œuvre un agencement harmonieux des ouvertures et leur donner des proportions plus hautes que larges.

Les baies sont généralement alignées horizontalement et verticalement selon leur axe central. Dans tous les types d'architecture, les dimensions des baies peuvent varier d'un niveau à l'autre, reflétant une hiérarchie verticale. En général, les baies du rez-de-chaussée sont plus grandes que les baies des étages.

En cas de ravalement ou de rénovation

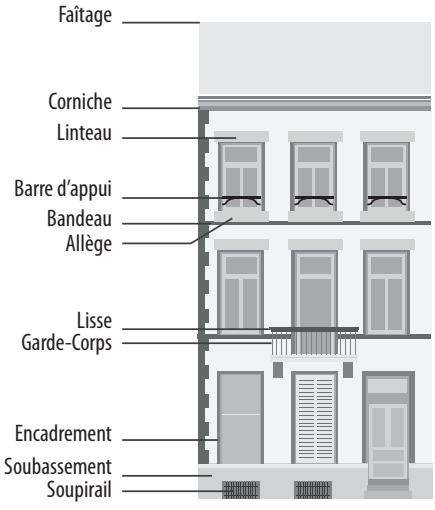
Les enjeux de la rénovation sont principalement liés à la restitution du caractère et à la valorisation des architectures d'origine.

La rénovation peut également consister à améliorer l'éclairement de certaines pièces, par la création ou la modification d'une baie, ou à rendre habitables les combles, par la création d'une ouverture de toiture. L'enjeu réside donc dans la conservation ou la restitution d'une composition harmonieuse des volumes et des façades.

➡ La fenêtre constitue un filtre entre l'intérieur et l'extérieur pour le confort thermique et acoustique. Pour une meilleure étanchéité et pour créer un jeu d'ombre, elle est placée en fond de tableau, c'est à dire une vingtaine de centimètres en retrait. La fenêtre ancienne est également un témoignage de savoir-faire. Il est souvent plus intéressant et économique de la restaurer.

➡ Les percements sont réguliers et alignés dans des compositions classiques. Autour de 1900, une plus grande liberté de composition voit le jour. Une grande variété de formes et de tailles de baie apparaît notamment dans les façades des villas.

Quatre exemples de travées de baies :
1 - Maison rurale, 2 - Demeure bourgeoise,
3 - Grande villa classique, 4 - Villa meulière 1900



Dans le cas de la réfection ou de la création d'une ou de plusieurs baies, la composition de la façade doit être respectée, la forme et les dimensions des nouvelles baies doivent reprendre celles des baies originales du même étage.

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

Ce que dit le règlement du PLU :

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels : plâtre, chaux et sable teinté. Les façades sur rues sont des façades principales, à ce titre et afin de garantir une harmonie architecturale elles doivent être percées de baies, les façades aveugles sur rue sont interdites quelle que soit leur orientation. 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.

LA COMPOSITION DES FAÇADES

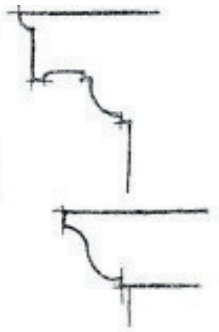
Les modénatures sont des éléments essentiels dans la composition de la façade, elles en soulignent la composition et participent à la qualité architecturale du bâtiment. Elles ont à la fois la fonction technique (protéger le mur en écartant les eaux de pluie) et une fonction esthétique.

Un soin particulier doit être apporté à leur localisation, à leur dimensionnement puis à leur réalisation, qu'il s'agisse de la mise en œuvre d'éléments spécifiques (en pierre par exemple) ou d'un simple jeu d'enduit pour un encadrement de baie.

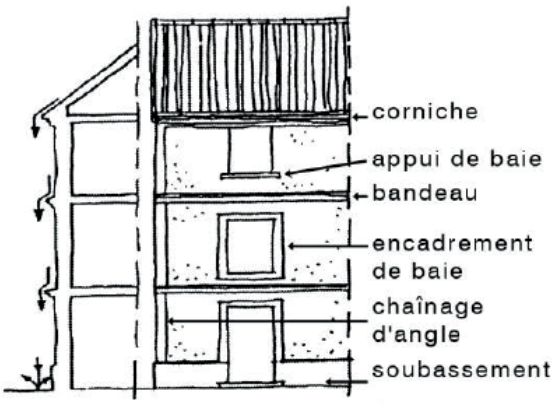
En cas de ravalement ou de rénovation

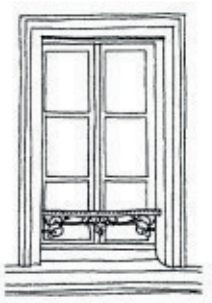
Les modénatures caractérisent une époque, un style architectural, des savoir-faire... Elles contribuent ainsi à la valeur patrimoniale de l'architecture. Leur préservation est donc indispensable. Les éléments de modénature doivent être rénovés avec soin, reproduits à l'identique, en respectant les matériaux et mises en œuvre d'origine.

Corniches



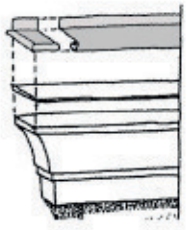
Exemples de moulures



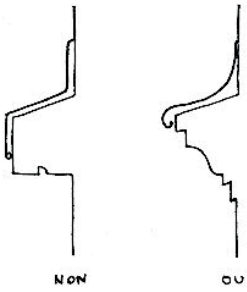


Encadrement de baie

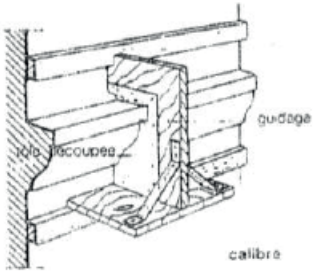
Bandeaux



Protection par une bavette en zinc



⚠ Les bavettes en zinc doivent être harmonieusement intégrées au bandeau



➡ Les éléments moulurés peuvent être reconstitués à l'aide d'un calibre

➡ Les modénatures sont les éléments saillants de la façade (corniches, bandeaux, encadrement de baie, chaînage d'angle, soubassements, linteau, appui).

➡ La facture des modénatures dépend de la technique de construction employée pour la façade : elles peuvent être réalisées en plâtre, en mortier de plâtre et chaux ou de ciment, en pierre de taille, en brique… Leurs disposition, forme, esthétique, sont caractéristiques d'une époque, d'un style.

➡ Sur les façades les plus simples, les modénatures sont souvent constituées de simples plates-bandes légèrement saillantes. Sur les façades plus élaborées, bandeaux, corniches et appuis de baies peuvent être moulurés. Ce type de modénature est protégé de l'eau par une bavette d'étanchéité de plomb ou de zinc.

Ce que dit le règlement du PLU :

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc…) et/ou d'enduits.
Par ailleurs, après tous travaux d'isolation par l'extérieur, l'esthétique des façades doit être restituée à l'identique, y compris les encadrements, modénatures et tout autre élément décoratif.

LA COMPOSITION DES FAÇADES

LES MODÉNATURES ET DÉCORS

On retrouve les modénatures sous différentes formes sur les architectures de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle.

Elles peuvent être constituées par des effets d'appareillage des briques, disposées de manière différente pour créer des éléments en relief. Les variations d'appareillage des briques peuvent également jouer sur la polychromie, introduisant alors des effets de décor.

Les linteaux des baies de nombreuses constructions de la fin du XIXe siècle sont cintrés, en arcs surbaissés ; d'autres sont constitués d'une poutrelle métallique.

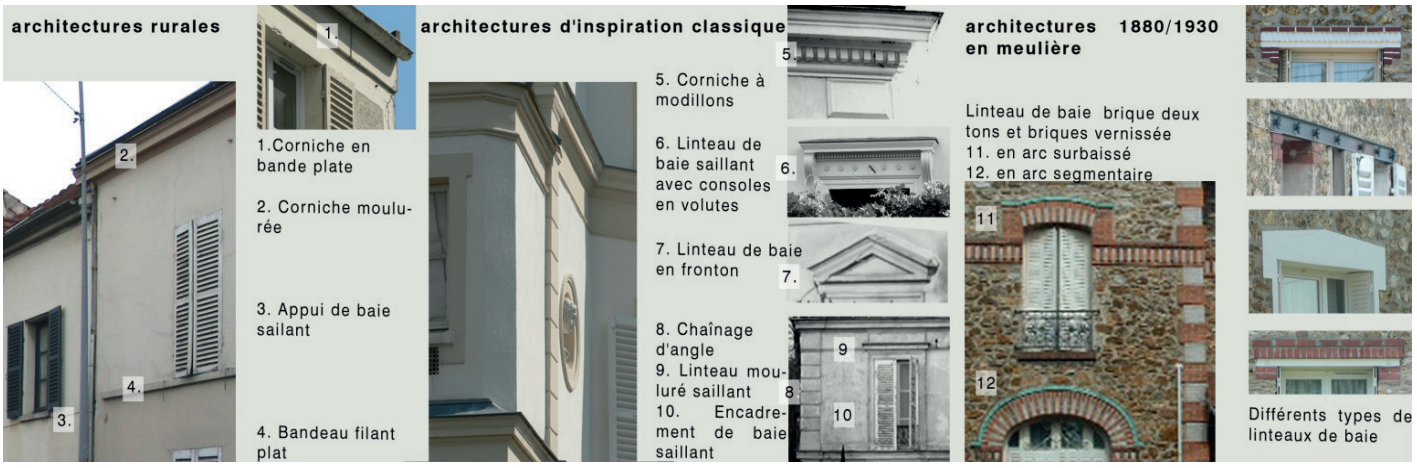
Caractérisant l'architecture d'origine, les modénatures des baies doivent être reproduites à l'identique.

Corniche

Soubassement

Encadrement de baie

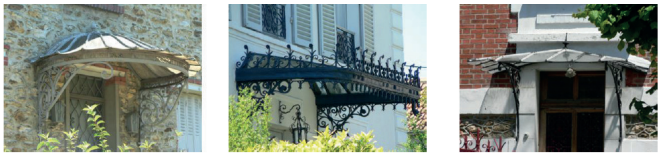
Chaîne d'angle



Afin de faciliter l'intégration urbaine des constructions, les éléments de décor doivent respecter les styles architecturaux régionaux

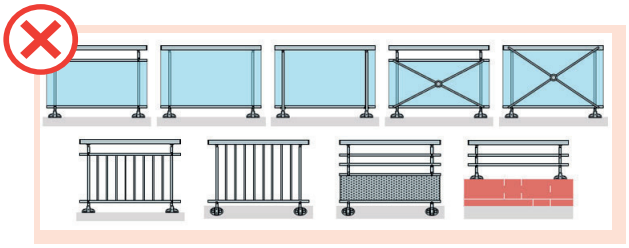
LES FERRONNERIES

Les ferronneries sont des ouvrages de fer ou d'autres métaux travaillés à la forge, à l'étampe ou au marteau, à chaud ou à froid. Elles sont utilisées pour les grilles, ferrures, balustres, rampes, marquises… Comme les menuiseries, ces ouvrages caractérisent l'architecture.



Les garde-corps des fenêtres et portes-fenêtres doivent être simples et réalisés prioritairement en ferronnerie.

Les garde-corps de style contemporain sont autorisés. Cependant, l'emploi de matériaux verriers colorés, ainsi que les fioritures et les barreaux style «prison» sont à éviter.



Portes, fenêtres et volets participent à la qualité et l'originalité de la façade. Ils constituent l'une des qualités que des travaux d'amélioration du confort (isolation phonique et thermique) peuvent venir dégrader, voire supprimer.
Les matériaux employés, les proportions, les types d'ouvrants… varient en fonction des périodes de construction des architectures.

Toutes les menuiseries d'une façade doivent donc être choisies en harmonie avec la construction, classique ou contemporaine. Un dessin soigné des menuiseries est essentiel, ainsi que le choix des matériaux, couleurs et découpage.

En cas de ravalement ou de rénovation

Les menuiseries originales doivent être conservées dans la mesure du possible. Dans le cas d'une rénovation, il convient de rester fidèle au matériau et au découpage d'origine tout en les équipant de double vitrage pour assurer l'isolation thermique et phonique. Il est rare qu'une menuiserie soit si usagée qu'il devienne nécessaire de la changer. Les artisans menuisiers savent intervenir pour rénover les menuiseries anciennes et les rendre plus efficaces en changeant ou modifiant certains éléments. Il existe de nombreuses solutions techniques à étudier avant de choisir le remplacement.

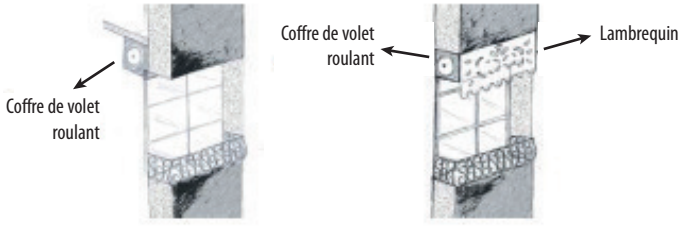
Comme les menuiseries, les **volets** jouent un rôle essentiel dans le dessin et l'animation de la façade. Ils constituent un complément indispensable à toute ouverture.

Leur fonction de protection du bâtiment et de préservation de la vie privée en font des éléments d'usage importants, mais ne doivent pas faire oublier l'image qu'ils confèrent à la façade. Ils doivent être en harmonie (matériau, couleur, découpage) avec la construction.

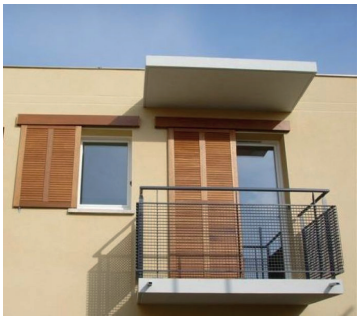
En cas de ravalement ou de rénovation

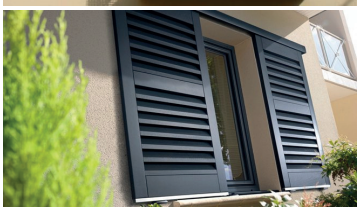
Il est recommandé de réparer et de remplacer à l'identique les volets en bois ou les persiennes métalliques.

La pose de volets roulants est à éviter.
Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.



La plupart des fenêtres anciennes sont en bois peint, à ouvrants à la française divisés par des petits bois en trois ou quatre étages de carreaux réguliers selon les proportions. Lorsque le linteau est cintré, la fenêtre épouse la forme du linteau. Ce découpage classique des fenêtres évolue autour de 1900, accompagnant l'évolution de la conception des baies. Les menuiseries en métal apparaitront dans les années 1930.





La restauration, lorsqu'elle est possible, représente toujours une bonne solution. Le changement des fenêtres, s'il est nécessaire, ne doit en aucun cas défigurer la façade.

1. 2. 3. 4.

5. 6. 7.

1. Volet plein ancien à cadre et panneau de bois (employés pour les baies du rez-de-chaussée, dans les maisons d'origine rurale), 2. Volet ancien persienné dans le quart supérieur (baie de l'étage des maisons d'origine rurale), 3. Volets bois persiennés (étage des maisons et immeubles bourgeois), 4. Persiennes métalliques pliantes fin XVIIIe (maisons et immeubles bourgeois), 5. Menuiserie de baies élargie autour de 1900, 6. Découpage fenêtre fin XIXe, volets d'inspiration rurale (maison de villégiature autour de 1900), 7. Découpage de fenêtre début XXe, persiennes métalliques pliantes, ferronnerie moderne en applique.

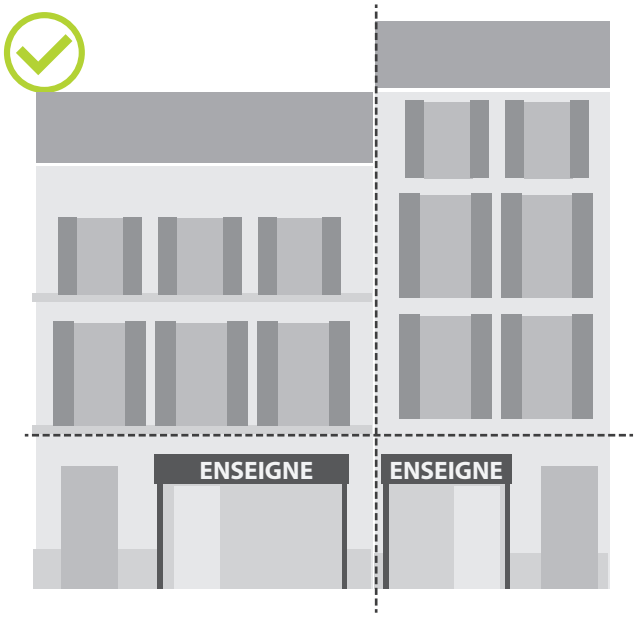
ATTENTION AU PVC

Le remplacement des menuiseries en bois et des volets en bois ou en métal par du PVC n'est pas recommandé. Les fenêtres en PVC ne ménagent qu'un clair de vitrage réduit, perturbe fortement la lecture graphique de la façade, et la banalisent, surtout pour des constructions anciennes.
Si toutefois il s'avère indispensable, les profils de PVC utilisés devront garder le même système d'ouverture. La couleur sera harmonisée avec la façade.

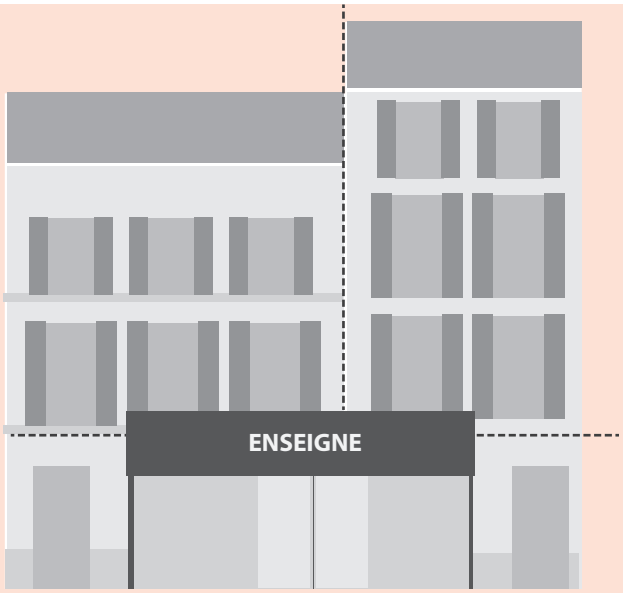
La commune de Draveil dispose d'un règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes dont les orientations doivent êtres prises en compte.
Disponible sur le site www.draveil.fr, n'hésitez pas à le consulter avant tout projet de façade commerciale.

LES RYTHMES

Veiller à une intégration de la vitrine respectueuse du bâtiment.



Pour conserver l'individualité de chaque immeuble, les devantures de magasins devront s'inscrire à l'intérieur de chacune de ses travées.



La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1er étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1er étage. En cas de développement d'un magasin sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.

Vitrine trop basse, façade déséquilibrée.

Mauvais exemples de gestion des rez-de-chaussées, avec non respect du rythme parcellaire : une devanture s'étend sur plusieurs façades (photo de gauche), ou une façade est découpée en plusieurs devantures (photo de droite).

LES COULEURS

Pour tout élément de la devanture, on choisira des couleurs en harmonie avec le reste de la façade, on évitera les teintes trop vives.

On conservera le mur de façade d'origine, en pierre taillée ou comportant un traitement particulier, du type bossage, joint filant ...

Des matériaux comme le PVC sont à éviter. Il leur sera préféré le bois peint, la ferronnerie ou l'aluminium laqué.

Les beiges et jaunes

1011 1019 1020 1024

Les rouges

3005 3009 3012 3007 3011

Les violets

4007 4009 5000

Les bleus

5001 5004 5011 5008 5009 5020

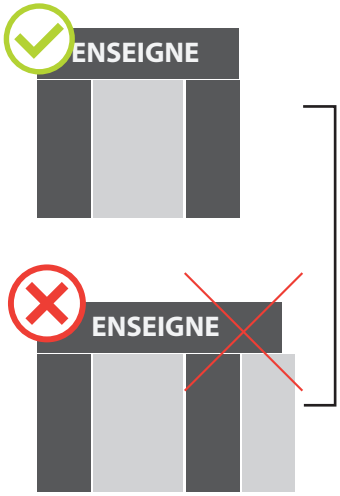
Les verts

6006 6007 6015 6003 6004 6008 6009 6012 6013 6014 6022 6033

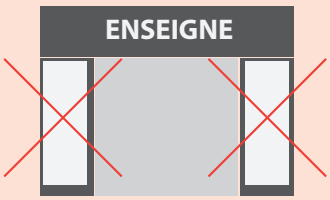
Les gris colorés

7013 7032 7042 7000 7002 7003 7004 7005 7006 7008 7009 7010 7011 7012 7015 7016 7021

LES FAÇADES COMMERCIALES



L'enseigne doit correspondre à la longueur de la vitrine.



L'encadrement ne doit pas être support de panneaux publicitaires.

Les enseignes se trouvent sur la devanture dans le même plan que la façade, pour être vues lorsque l'on est face à la devanture.
Elles doivent se situer sous le bandeau de la façade quand il existe, ou à la limite déterminée par le niveau de plancher du premier étage.

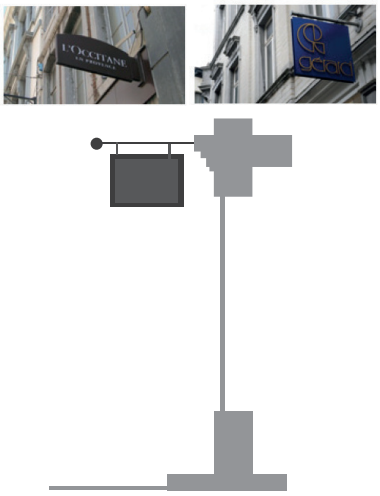
Elles sont limitées en longueur par les dimensions de la vitrine.

Les enseignes ne devront pas être posées sur la chaîne d'angle, les terrasses ou les toitures.

On veillera à ne pas masquer les trumeaux, ou les éléments décoratifs.
On évitera la multiplication des annonces et des enseignes.

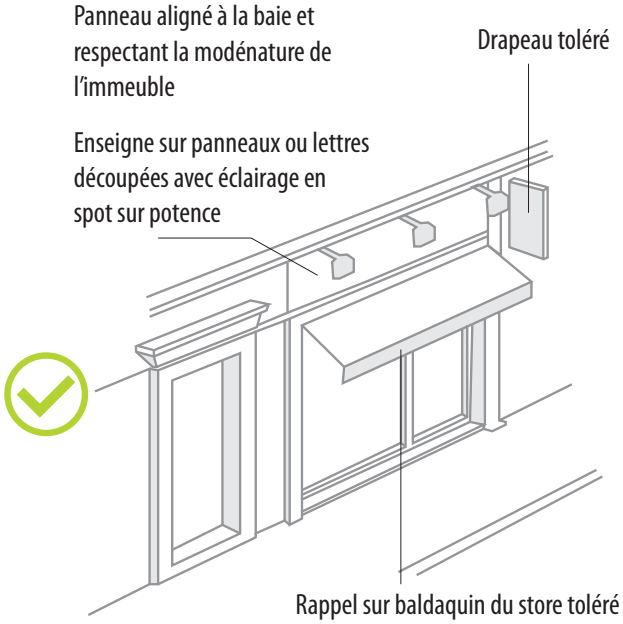
On privilégiera les matériaux d'aspect mat ou satiné.

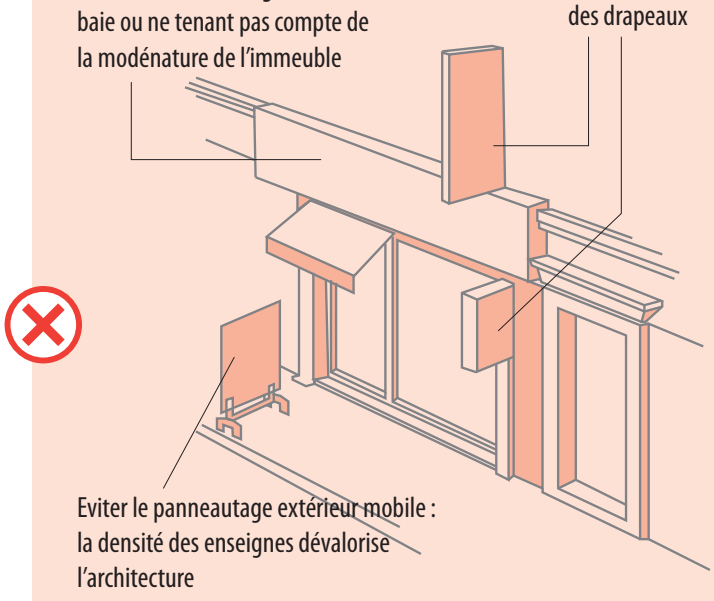
Les enseignes en drapeau :



Les potences, appelées enseignes en drapeau sont apposées perpendiculairement à la façade de l'immeuble.

Elles ne doivent pas dépasser du niveau de l'appui des fenêtres du premier étage.

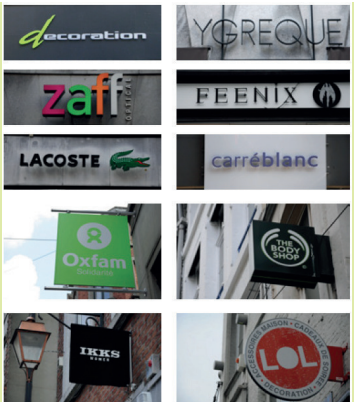




⚠ La commune de Draveil s'est dotée d'un Règlement Local de la Publicité, réglementant notamment les enseignes et préenseignes. Il est nécessaire de s'y référer en vue d'une bonne intégration paysagère des enseignes et publicités.

LE CHOIX DE L'ENSEIGNE

Exemples d'enseignes au graphisme de qualité. Le choix de la police de caractère ou l'apposition d'un logo personnalise le magasin. Les indications sont simples et lisibles. Leur hauteur ne dépasse pas 50cm. Les tonalités sont en harmonie avec le reste de la façade.



LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

Afin de garantir une réelle qualité architecturale, les matériaux employés en rénovation comme en construction doivent dans tous les cas être de bonne qualité, et mis en œuvre dans les règles de l'art. Cela vaut pour toutes les parties de l'édifice : structure, parement, toiture, menuiseries.

Le choix des matériaux est important car ils ont un impact notable sur l'image d'une maison et la manière dont celle-ci va s'harmoniser avec les autres constructions du quartier.

Il détermine la texture et les couleurs de la construction, son impact visuel, et à plus long terme, sa valeur patrimoniale.

De nombreux exemples de réalisations récentes montrent que l'emploi de matériaux de qualité médiocre et le non respect des règles de l'art en matière de mise en œuvre produisent des édifices qui se détériorent, aussi bien visuellement qu'en termes de qualité technique.
La sélection des matériaux doit donc être envisagée sur le long terme, la facilité et l'économie n'étant pas forcément un choix des plus justes.

PIERRE

BRIQUE

PAREMENT

ENDUIT

L'emploi de matériaux nobles, plus résistants aux effets du temps, de la pollution atmosphérique et des intempéries, est fortement recommandé.

Le béton peut rester apparent, à la seule condition que son aspect fasse l'objet d'un traitement spécifique maîtrisé et justifié par le projet.

La multiplication des matériaux mis en oeuvre de manière incohérente, ainsi que les matériaux bruts destinés à être recouverts sont à proscrire.

Ce que dit le règlement du PLU :

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparent sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses …).
Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc…) et/ou d'enduit.

Certains bardages bois nécessitent un entretien.

LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

A partir de milieu du 19e siècle, les constructions tout en continuant à utiliser les matériaux locaux intègrent également des matériaux industriels de l'époque : linteaux ou ossatures métalliques, volets métalliques…
A la fin du 19e et au début du 20e siècle, jusqu'aux années 30, c'est aussi la période de la construction de villas d'agrément, notamment sur les bords de Seine et le long des lignes de chemin de fer (facilité d'accès).
Cette période de construction importante voit aussi le développement des constructions de type pavillon, le plus souvent en meulières, souvent très décorées. Le métal y remplace souvent le bois (pour une partie des éléments de structure : poutres, linteaux...) et il n'est pas rare de voir ces constructions agrémentées d'éléments de décor en céramique (premier quart du 20e siècle) comme des fleurs ou des carreaux décorés, posés en frises.

A cette même période, des constructions plus modestes sont construites en nombre. Elles reprennent les influences des différentes périodes et sont souvent enduites (avec des linteaux) lorsqu'elles sont édifiées autour de 1900 (modèle du pavillon de banlieue de l'époque) ou en meulière apparente.
Dans les bourgs, on rencontre sur la totalité de la période, des constructions d'esprit classique dites 19e, enduites au plâtre (et badigeonnées). Souvent importantes, dans l'esprit maisons de maître avec de nombreux éléments de modénature (classique), elles peuvent être également plus modestes (maisons de bourg, commerces à la façade badigeonnée).
Après 1950, c'est l'époque des constructions plus standardisées : les développements pavillonnaires se font sur le modèle de la maison isolée au milieu de son terrain et de modèles standards vendus par des pavillonneurs ou promoteurs à l'échelle nationale. Le paysage se banalise. C'est aussi l'époque des lotissements où matériaux et modèles sont importés.

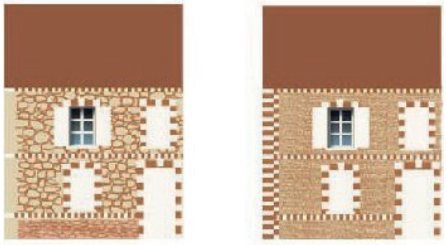
La maison de bourg

Une différence de ton pourra être envisagée entre le rez-de-chaussée sur rue et les étages, qui seront plus clairs. Les volets et menuiseries resteront dans des tons beige ou marron.

La maison bourgeoise

Les menuiseries seront dans des tons très clairs, ou en rappel de la couleur de la toiture. Les modénatures seront plus claires que l'enduit. Les tonalités tourneront principalement dans les bleus.

La maison meulière



Les menuiseries et les modénatures auront tendance à apparaître dans une teinte plus claire que la façade. Elles pourront arborer des motifs.

Le ravalement de façade

Un ravalement peut s'avérer nécessaire en raison du simple vieillissement ou de la dégradation due à la pollution atmosphérique des matériaux constitutifs de la façade. Il peut être également l'occasion de restaurer le caractère d'une façade ancienne qui aurait été mal ravalée dans le passé.
On peut également profiter d'un ravalement pour envisager la pose d'une isolation par l'extérieur si la construction le permet.
Avant toute intervention, une étude accompagnée d'un diagnostic technique est nécessaire pour mesurer l'ampleur des travaux nécessaires, les contraintes techniques et patrimoniales.

Le ravalement est une mesure d'entretien obligatoire prévue par la loi :« les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être faits au moins une fois tous les dix ans » (article L 132-1 à L 132-5 du code de la construction et de l'habitation).

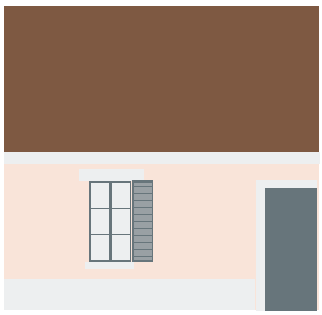
LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

COMMENT UTILISER LA PALETTE ?

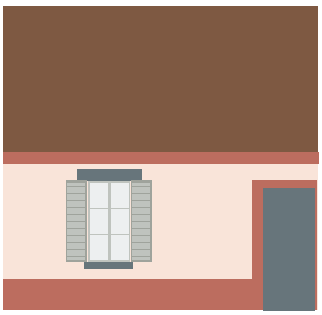
Afin de préserver une harmonie dans la coloration choisie du bâtiment, aussi bien en ravalement, rénovation ou construction nouvelle, il est important de respecter quelques principes simples :

- Les teintes principales des façades seront plutôt claires, colorées ou non et s'harmoniseront avec les constructions avoisinantes. On privilégiera un ton de façade plus clair que ceux des menuiseries.
- Les menuiseries sont peintes dans des couleurs complémentaires et coordonnées à celles de la façade et des volets.
- Les encadrements de fenêtres, les modénatures et éléments de décors s'harmoniseront avec la teinte de la façade. Ils seront en général de teinte plus claire que celle-ci et dans les tons plus clairs que ceux des menuiseries.
- Les soubassements pourront être de teinte plus soutenue.

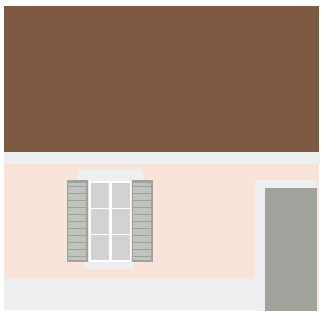
Exemples :



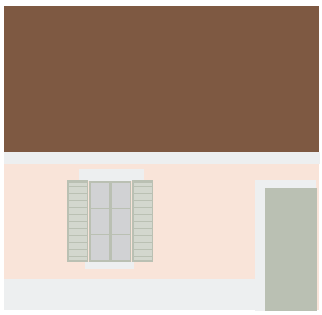
Un même ton pour les fenêtres et les volets et une porte sombre assortie.



Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie.



Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.



Même ton pour tous les éléments.

PALETTE FAÇADES

La palette de couleurs présente les tons pour les corps de façade :

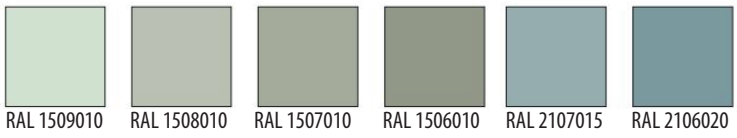
Enduits, encadrements et autres éléments de modénature (corniches ou bandeaux).

Teintes neutres — Teintes grisées

PALETTE MENUISERIES

La palette de couleurs présente les tons pour les menuiseries, fenêtres, volets et portes :

Les fenêtres peuvent être soit du même ton que les volets, soit plus claires. Les tonalités des volets sont classées par « famille » : les gris, les verts, les bleus.



Le choix des teintes des portes se fera en respectant cette logique de famille : une porte d'entrée peut donc être soit du même ton que les volets, soit d'un ton plus sombre ou plus soutenu.

LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

Purement esthétique, le décor de façade anime et singularise la façade. Comme les modénatures, le décor de façade caractérise chaque architecture, en la rattachant à une époque et à un style.

Tous les éléments de décor doivent être préservés, traités avec un soin particulier et mis en valeur lors de la rénovation de la façade. Pour la restauration ou la réparation, l'intervention d'un spécialiste est nécessaire.

Leur banalisation, voire disparition, banalise de manière regrettable le paysage.

Décors d'enduit :

Dans les façades enduites, le décor peut être réalisé par un travail de traitement dans la surface de l'enduit de parement. Ce peut être un simple jeu de contraste de traitement de surface, des bandes plates d'encadrement en saillie, de faux joints d'appareil. . . souvent avec un jeu de couleurs et de textures de finition de l'enduit.

Décors sculptés :

Les décors sculptés peuvent se référer aux motifs classiques tels que frontons et pilastres, ou représenter des styles typiques de l'éclectisme de la fin du XIXe siècle. Ils sont généralement réalisés en plâtre (ou plâtre et chaux), l'emploi de la pierre de taille restant limité à quelques cas.

Décors des villas en meulière de l'époque 1880/1930 :

Les façades des villas et maisons en meulière de l'époque 1880/1930 comportent une ornementation riche et colorée. Il s'agit souvent de jeux d'incrustation de motifs en brique, souvent de deux tons, et parfois complétées par des briques vernissées. On retrouve la brique en chaînages d'angles ou en bandeaux, en linteaux, encadrements et appuis de baies, ou en éléments isolés. Le ciment ou la chaux hydraulique interviennent aussi dans le décor de façade, remplaçant l'ancien mortier plâtre et chaux, dans des éléments de plate-bande en saillie, bas reliefs ou décors sculptés. Enfin, de nombreuses villas comportent des frises ou des tableaux de carreaux de céramique peinte ou de grès teint dans la masse.

Rocaillage :

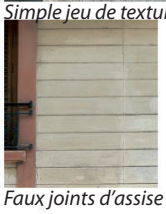
Le rocaillage est une technique de garnissage des joints larges d'une maçonnerie en meulière ou en moellons bruts, avec des fragments de pierre. Cette technique peut devenir un art avec le soin apporté au choix des éclats et à la facture du joint de mortier. Suivant la finesse du rocaillage, le choix des matériaux et la composition du mortier, la façade en meulière apparente prend une texture plus ou moins accrocheuse ou lisse, des traits plus ou moins rigides, des teintes différentes.

Le rocaillage est quasi systématique en parement des façades et des murs de clôture en meulière anciens. Il est alors associé à des ouvrages décoratifs réalisés en mortier ou en enduit de plâtre ou de plâtre et chaux.

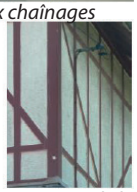
Simple jeu de textures

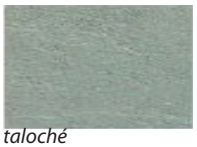
Plates-bandes en saillie

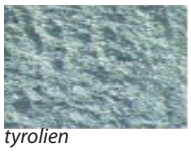
Faux chaînages

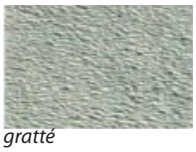

Faux joints d'assise

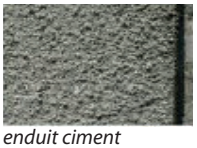
Faux appareillage de briques


Faux pans de bois


taloché


tyrolien


gratté


enduit ciment d'aspect rugueux

enduit projeté écrasé

enduit ancien plâtre et chaux teinté terre, additionné de sable

Décors néo-classiques

Décors sculptés de style Empire

Exemples de rocaillages

Le rocaillage est identitaire de la région. Il est à conserver précieusement et à réparer, car coûteux et difficile à refaire.

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Devenus indispensables, l'impact visuel voire sonore des éléments techniques doit néanmoins être minimisé.
Les antennes de télévision et paraboles, les capteurs solaires, les cheminées et les descentes d'eaux pluviales, les gaines techniques ainsi que les climatiseurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient le moins perçus possible depuis le domaine public.
Ils ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés le plus harmonieusement possible à la construction. Les implantations non visibles depuis le domaine public sont à privilégier.

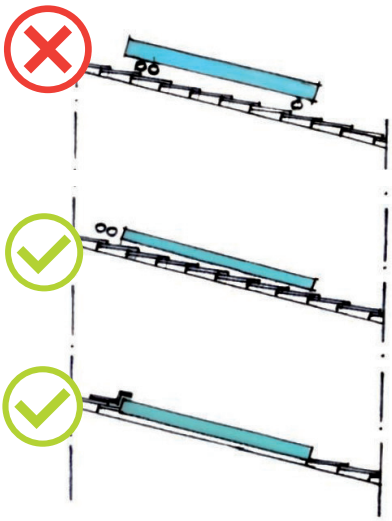
Les règles de base pour l'intégration de panneaux solaires :

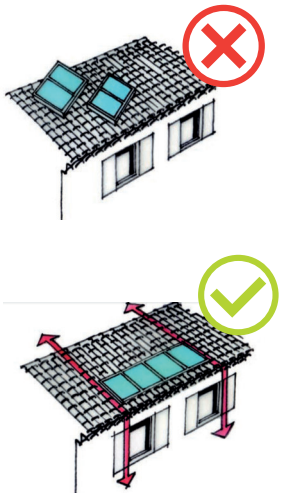
- l'adosser sur le bâti ;
- accepter une perte de rendement en pondérant orientation et inclinaison en fonction des critères paysagés ou architecturaux.

Quelques principes :

- la pose de capteurs en toitures terrasses est à privilégier, celle entre deux toits limite l'impact visuel ;
- regrouper les capteurs en un seul ensemble, éviter de multiplier les champs, modifier si nécessaire l'implantation des velux et bouches d'aération ;
- rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements ;
- être particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition ;
- en toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture et éviter les surépaisseurs très inesthétiques ;
- privilégier l'utilisation de cadres noirs.

La pose de capteurs dans un espace végétalisé ou entre deux toits en limite l'impact visuel

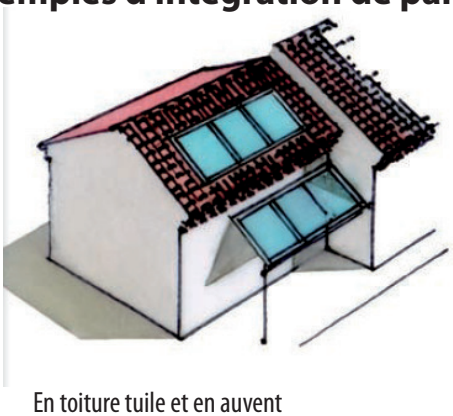




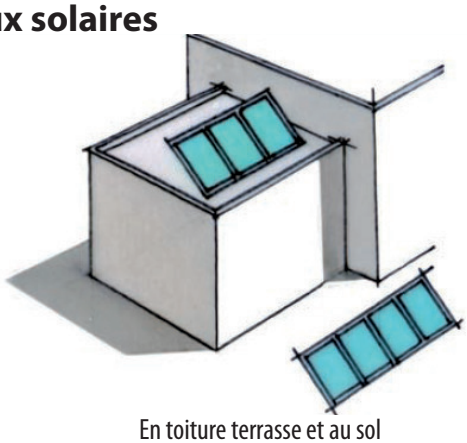
Ce que dit le règlement du PLU :

Les panneaux solaires doivent être intégrés harmonieusement dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement au faîtage.
La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.
L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

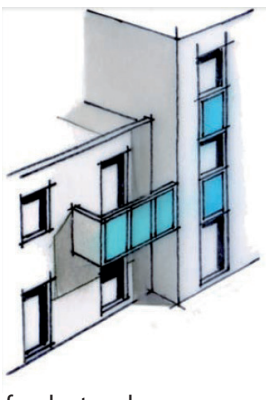
Exemples d'intégration de panneaux solaires



En toiture tuile et en auvent



En toiture terrasse et au sol

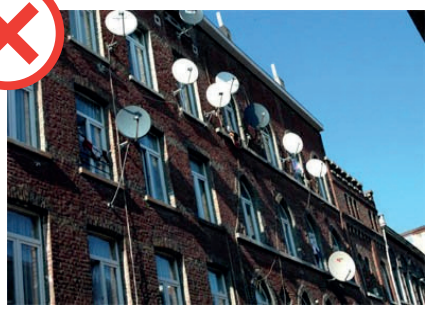


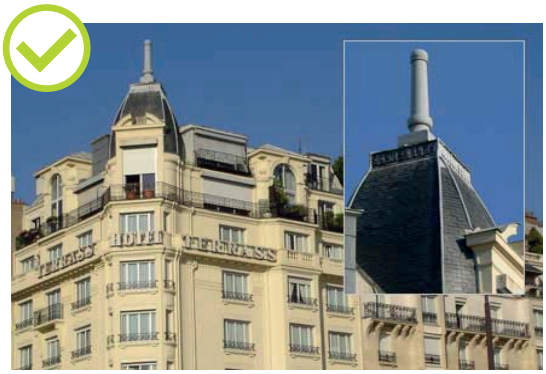
En façade et garde corps

LES PARABOLES ET ANTENNES

Les paraboles :

Dans la mesure du possible, ces dispositifs doivent être dissimulés et invisibles de l'espace public et privé.
Les immeubles collectifs et les lotissements doivent comporter des antennes et des paraboles collectives afin de limiter le nombre d'appareils.
Les paraboles n'ont pas la nécessité technique de se poser au point le plus élevé d'un bâtiment comme une antenne de télévision, elles peuvent fonctionner normalement en étant implantées au niveau du sol dans un jardin dès lors que leur orientation vers le satellite est respectée





Les antennes :

Quelques principes à respecter :

- Utiliser les infrastructures existantes dans les zones d'activités, dans les zones sportives et éviter la proximité des équipements hospitaliers, scolaires et de petite enfance
- Rassembler les antennes des différents opérateurs sur un seul support
- Préférer les installations sur des immeubles de hauteur importante
- Implanter les antennes et les équipements en respectant le volume, la hauteur et les lignes architecturales du bâtiment
- Choisir le type de pylône le mieux intégré au paysage
- Masquer les pylônes par la proximité d'arbres et de haies
- Installer les locaux techniques dans les bâtiments existants, sinon choisir des matériaux de construction adaptés en harmonie avec les constructions voisines

Ce que dit le règlement du PLU :

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.
Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Intégration des éléments techniques :

Lors de la conception des clôtures, il faut prévoir l'intégration des éléments techniques tels que les compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone. On peut ainsi placer les coffrets en retrait dans le mur, derrière un portillon en façade. Les compteurs peuvent être habillés dès lors qu'ils restent repérables et accessibles sans obstacle.
Les coffrets S300 peuvent être peints après passage d'une première couche d'accrochage.

Harmoniser par la teinte

Ce que dit le règlement du PLU :

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Ne pas dépasser le niveau de clôture

INTÉGRATION DES CLIMATISEURS :
Une attention particulière doit être portée aux nuisances visuelles et sonores que peuvent causer les climatiseurs.

LES EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

L'extension constitue une intervention par rapport au bâti existant ; il s'agit en quelque sorte d'une « greffe » sur une construction, et comme toute greffe, celle-ci doit être traitée avec attention. En fonction des quartiers, plusieurs règlements peuvent s'appliquer (PLU, PPRI, lotissement).

L'extension constitue un volume à part entière, ajouté à la construction existante. Elle doit s'harmoniser avec le bâtiment existant et lui donner un intérêt supplémentaire. Elle doit tenir compte de la typologie architecturale de la construction à laquelle elle vient se greffer.

⚠ L'ajout d'une extension comporte des contraintes architecturales et techniques telles, que le recours à un professionnel est indispensable.

➡ Veiller bien à choisir un architecte qualifié qui dispose en plus de son talent, de logiciels et de matériel de reprographie de bonne qualité, c'est un atout pour la réussite de votre projet.

➡ Il est nécessaire de soigner les documents graphiques afin qu'ils rendent compte au mieux des coloris, des détails et de l'environnement.

➡ N'hésitez pas à consulter le site internet de l'ordre des Architectes www.architectes-idf.org ainsi que le CAUE91 qui pourra vous conseiller.

Les volumes de l'extension doivent rester simples et sobres :

L'extension devra présenter une **simplicité globale**. Elle reprendra **le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force** de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants, adaptés à la typologie d'origine.

Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans **le paysage dans lequel elles se situent**. Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

Les matériaux doivent être de qualité (pierre, métal, verre) et s'harmoniser avec l'existant. Le bois peut être réservé aux extensions côté jardin et non côté rue, vieillissant souvent très mal.

Les enduits de l'extension (et les teintes en général) doivent être en **harmonie** avec la construction d'origine.

La surélévation devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché une harmonie de **composition avec le volume principal** ainsi que la réalisation d'un calepinage qui soit homogène avec la façade concernée.

⚠ La couverture de la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction originale. Dans le cas de la reprise d'une toiture à versants, il est recommandé de reprendre la pente de la toiture originale.

LES EXTENSIONS

Deux manières d'aborder les projets :

Concevoir l'extension comme la continuité du projet d'origine :
Une attention particulière sera portée à la continuité des volumes, des matériaux, des types de percement. Il faut alors veiller à prolonger les modénatures s'il y en a, reproduire les proportions des baies originales, et harmoniser les menuiseries (fenêtres, volets).

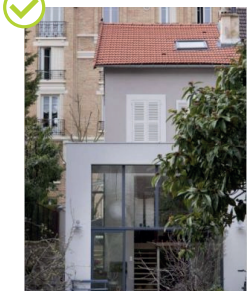
Utiliser un style résolument contemporain, en contraste avec la construction d'origine :
L'extension peut être projetée dans le but d'affirmer un contraste, établissant du même coup un « dialogue » architectural complémentaire avec le bâtiment existant. L'emploi de matériaux, de formes et de choix constructifs différents de ceux utilisés pour la construction existante devra être réfléchi, afin que le contraste établi assure une mise en valeur réciproque des différentes architectures.

EN CONTINUITÉ

L'extension doit être conçue comme le prolongement «à l'identique» de la construction existante pour affirmer une continuité entre la maison et l'extension. Pour cela, on utilisera les mêmes matériaux, les mêmes modénatures et les mêmes couleurs, afin d'obtenir une composition uniforme.

EN CONTRASTE

L'extension doit être projetée dans le but d'affirmer un contraste, d'établir un «dialogue» architectural complémentaire avec le bâtiment existant.
Les matériaux, formes et choix constructifs devront être différents de ceux utilisés pour la construction existante afin d'affirmer un contraste entre les deux traitements architecturaux. Cependant l'extension doit veiller à ne pas dénaturer la construction d'origine, voire contribuer à sa mise en valeur.

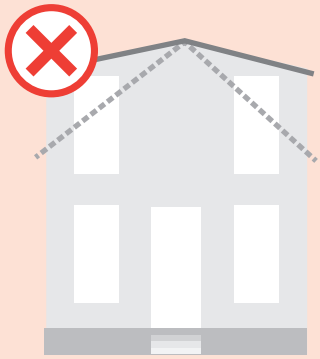


LES EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

EN SURELEVATION

Les pentes du toit correspondent à un emploi optimal du matériau de couverture. Leur modification dénature la volumétrie du bâti. Afin d'obtenir une hauteur plus importante des combles, préférer la surélévation.

A l'image des extensions, les surélevations peuvent se faire en continuité ou en contraste avec l'architecture du bâtiment existant.



LES EXTENSIONS

La liaison entre l'ancien bâtiment et le nouveau doit faire l'objet d'une attention particulière (par exemple, une extension venant masquer partiellement une fenêtre est à proscrire).

Les ouvertures de l'extension doivent rester dans le prolongement de celles de la construction d'origine, leur forme doit rester simple (éviter les hublots ou les meurtrières par exemple). Une interrogation sur la proportion entre les pleins (murs) et les vides (ouvertures) présente un intérêt certain.

Les huisseries de couleurs sombres s'intègrent souvent mieux dans une architecture contemporaine.

La maison « cube » n'est pas une maison régionale, elle s'insère difficilement dans une zone pavillonnaire dense ; en revanche elle peut trouver sa place dans un grand terrain au milieu d'un espace végétal soigné.

LES EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

La qualité de l'habitat tient aujourd'hui beaucoup à la maîtrise des éléments ajoutés à la maison. Même s'ils viennent au premier plan et que leur impact visuel est souvent supérieur à celui du bâti principal, ils sont trop souvent traités sans attention.
Les constructions annexes doivent être considérées comme des composantes de l'environnement urbain et paysager.

Constructions principales et annexes doivent composer un ensemble cohérent et harmonieux ; il faut veiller à ce que les matériaux et les volumes s'accordent à ceux de la maison, sans nécessairement être identiques.

⚠ Il convient d'être particulièrement vigilant sur les constructions annexes suivantes :

- les annexes réalisées en auto-construction,
- les barbecues en dur,
- les citernes à hydrocarbures, local de rangement des bacs à ordures ménagères,
- les serres, les pergolas, les piscines et leurs abords,
- les garages à monter soi-même, local à vélo/moto, abri voiture et les abris pour matériel de jardin.

Les garages :

Sauf impossibilité technique, un garage annexe à la construction principale doit être de préférence localisé le plus proche possible de la rue afin de conserver au maximum l'espace affecté au jardin.

Il est recommandé de donner aux garages un traitement architectural identique à celui de la construction principale (matériaux, couleurs…). Destiné au stationnement des voitures, leur volume doit rester modeste.

Les abris de jardin :

Les constructions de type « abri de jardin » peuvent être réalisées en bois à condition d'être simples. Leur conception et leur aspect doivent impérativement s'inscrire dans une forme traditionnelle et en aucun cas être d'une inspiration fantaisiste telle que les rondins de bois.

Le choix des matériaux, des couleurs doit être adapté à la fonction et à sa localisation.

Les vérandas :

Par principe, la véranda constitue un objet différent qui vient se greffer à la construction.
La véranda doit s'adapter aux caractéristiques de celle-ci, en recherchant une réelle harmonie avec le bâti existant.
La véranda crée une pièce supplémentaire qui vient se « coller » à la construction existante.

La véranda est constituée d'une structure métallique ou en bois ; son aspect vitré en constitue la caractéristique principale.
Toujours différente de la construction principale, la véranda doit être choisie avec soin afin de s'adapter au mieux par son style, son implantation, sa volumétrie, ses matériaux et ses couleurs à la construction principale.

Dans tous les cas :

- les sections de menuiserie doivent être les plus réduites possibles
- le positionnement et les dimensions doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de la façade de la construction principale

Pour les éventuelles parties pleines telles que soubassements, il est recommandé de les réaliser dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale ou en totale harmonie.

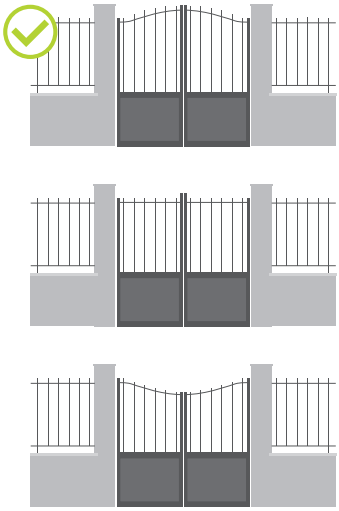
Ce que dit le règlement du PLU :

Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension, un bâtiment léger type véranda.
Distance entre les annexes, la construtions principale et les autres constructions : se reporter au règlement du PLU.
Les éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatisatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions ques les vues directes.

LES CLÔTURES ET LE JARDIN

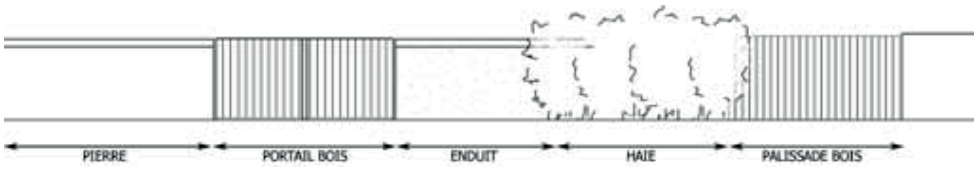
Les clôtures et les portails participent fortement à la qualité des espaces urbains. Ils assurent le plus souvent la transition entre espaces publics et privés. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
En fonction des quartiers, plusieurs règlements peuvent s'appliquer (PLU, PPRI, lotissement).

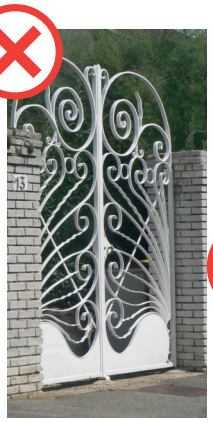
Pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la clôture et que tous les éléments qui la constituent.



Les portails doivent être réalisés dans des proportions rectangulaires, avec leur partie supérieure horizontale ou en arc simple. Les portails seront traités en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille, en bois si la clôture est en bois. Ils seront peints de couleur identique à celle de la clôture.

Les piles de clôture accompagnent les portails et portillons et doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.





ATTENTION :
Il est préférable d'éviter les grilles avec courbes et contre-courbes trop travaillées ainsi que les portails pleins en PVC.

Clôtures et portails doivent faire l'objet du dépôt d'une déclaration préalable auprès du Service Urbanisme.

Nous attirons votre attention sur le fait que débuter des travaux sans l'accord préalable de la commune constitue une infraction au Code de l'Urbanisme. De plus, une vigilance renforcée est instituée de la part de la Préfecture de l'Essonne, notamment dans les secteurs inondables.

Pour les terrains présentant une façade avenue Marcelin Berthelot, se renseigner directement auprès du service urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (P.P.R.I.), s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Il stipule que les portails, les portillons et les clôtures pleines sur rue et en limite séparative sont interdits. Seules les clôtures ajourées qui ne constituent pas un obstacle au passage des eaux du fleuve en crue et qui ne créent pas un frein à l'évacuation des eaux du fleuve en décrue sont autorisées. Ainsi, un portail, un portillon et une clôture ne sont pas considérés comme pleins s'ils présentent au moins 2/3 de leur surface ajourée sous la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues, ou s'ils sont constitués d'un grillage à larges mailles de type 10x10 cm au minimum.

Ce que dit le règlement du PLU :

Clôtures
Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
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 hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré à 50% minimum.
Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.
Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
Les portails et portillons d'accès
Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

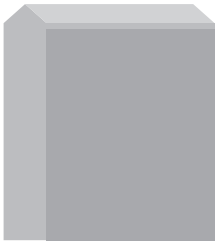
LES CLÔTURES ET LE JARDIN

LES TYPOLOGIES DE CLÔTURES

Certaines clôtures présentent une réelle qualité esthétique. Il peut s'agir de clôtures anciennes accompagnant une belle propriété ou de clôtures plus récentes mais dont la composition donne une clôture de qualité grâce à la combinaison des différents matériaux, le choix judicieux d'essences végétales adaptées au territoire et la perméabilité relative qu'elles offrent.

Quelques principes en fonction de chaque type de clôtures :

Les murs pleins



Les murs pleins et enduits, murs en meulière ou en pierre.

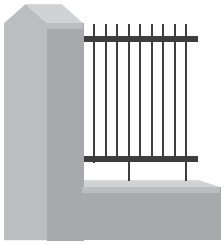
Les murs pleins sont préconisés dans le centre-ville et les quartiers anciens. En cas de création d'un mur plein, il est recommandé de réaliser des murs en pierre ou en meulière.

La couleur des joints doit être en harmonie avec la pierre. Ils ne seront pas trop creusés ni trop plats.

Il est préconisé que le mur soit surmonté d'un chaperon.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de matériaux destinés à un autre usage que ceux prévus pour les clôtures (par exemple la tôle ondulée) sont interdits.

Les murs bahuts surmontés d'une grille

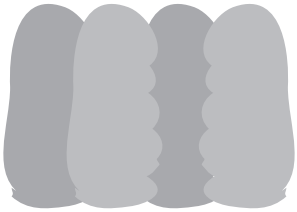


Le mur bahut :
(mur bas entre 60 et 1m de hauteur) peut être en pierre, en meulière, en brique ou enduit. La couleur de l'enduit est à adapter en fonction de la couleur de la façade du bâtiment.
Le mur bahut peut être surmonté d'un chaperon fait de tuiles, de briques ou maçonné. Le chaperon sert de protection contre les eaux pluviales ; il favorise le ruissellement des eaux pluviales et éloigne les écoulements du mur afin d'en éviter la dégradation, Le chaperon peut posséder une ou deux pentes.

La grille :
Selon les quartiers, la grille peut être en fer ou en bois, mais le barreaudage doit être de préférence vertical et ajouré. Le PVC est fortement déconseillé.

Le sommet des lattes à claire-voie bois doit rester sobre, le sommet des ferrures doit respecter une certaine sobriété, la couleur de la grille devra être sobre (gris foncé, noir, vert foncé, bleu foncé, blanc) et le cas échéant s'accorder avec les éléments de ferronnerie de la façade (cf. fiche «les matériaux et les couleurs»).

Les clôtures végétales



Il est préférable de privilégier les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Ces haies présentent les avantages d'une meilleure intégration paysagère, d'une meilleure souplesse dans la taille, d'une meilleure résistance aux maladies et parasites, et d'un meilleur équilibre écologique

Il y a tout intérêt à choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.

Les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (thuyas, chamaecyparis, cupressus…) sont à éviter car elles sont tristes, invariables durant les saisons et souvent étrangères au paysage.

Le grillage accompagnant le végétal sera de couleur foncée (gris, noir, vert).

La tendance actuelle consiste à fermer les jardins sur eux-mêmes, ce qui peut nuire à la qualité esthétique. La pose de clôtures occultantes destinées à préserver l'intimité utilisent souvent des matériaux peu esthétiques. Les matériaux synthétiques sont malheureusement souvent préférés aux matériaux naturels.

Pour les clôtures ajourées :

Ne pas 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.

⚠ Les imitations de pierres ou les fausses briques sont à proscrire.

Le PVC est fortement déconseillé.

Concernant la mitoyenneté des murs et des haies, se rapporter au Code Civil.

⚠ Le choix d'essences persistantes et très denses (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) banalise le paysage et ferme les vues sur les jardins.

Les essences préconisées pour les clôtures végétales :

- Les arbustes champêtres à feuilles marcescentes (qui conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps), arbustes semi-persistents.
  Exemples : hêtre, charme, ...

- Les arbustes champêtres à feuilles caduques (perdent leurs feuilles en hiver).
  Exemples : aubépine, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, prunellier, viorne lantane, viorne obier, arbustes horticoles à feuilles caduques, ...

- Les arbustes à feuilles persistantes.
  Exemples : berberis, buis, cotoneaster, eleagnus (fusain, escallonia, houx, mahonia, osmanthe, prunus lusitanica (laurier du Portugal), pyracantha, troène, vilburnumfinus (laurier lin), ...

Charme

Hêtre

Aubépine

Forsythia

Escallonia

Houx

Pour plus d'informations sur les allergies : www.pollens. fr (Réseau national de surveillance aérobiologique).

Où planter dans le jardin ?

La largeur de la rue, comprise entre 6 et 10 mètres, implique de planter avec circonspection ; ce sont souvent les plantations latérales de l'espace privé plus que celles de l'espace public qui donnent à la rue son caractère. On appelle « emprunt » cette végétation plantée dans les domaines privés qui déborde sur l'espace public et participe de façon importante au paysage collectif. Toutefois, la rue reste formellement fermée par les clôtures.

Des précautions doivent être prises quant à la plantation d'arbres de haute tige dans les jardins. En effet, il s'agit d'arbres à grand développement nécessitant de l'espace, aussi bien en hauteur, qu'en largeur, que sous terre.

Ce que dit le règlement du PLU :

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. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

L'intérêt de planter dans son jardin est multiple : la végétation participe agréablement au cadre de vie des habitants, elle isole du bruit et visuellement de l'espace public, elle protège de l'ensoleillement et elle draine le terrain naturel des eaux de pluie.

Afin de bien choisir son emplacement, il convient de :

- Laisser la place pour le développement des racines : en général le volume occupé par les racines est le même que celui de toute la ramure, il faut donc compter au moins 20 m^2 d'emprise au sol pour un arbre en moyenne.
- Planter à au moins 7-8 m de la façade de l'habitation, afin d'éviter (ou de limiter) tout conflit avec les racines (détérioration des fondations ou de certaines installations publiques) et de limiter les risques de chute en cas de tempête.
- Penser aux distances réglementaires avec le voisinage et aux lignes électriques qu'un arbre adulte peut facilement atteindre.
- Penser à la croissance future de l'arbre, à l'ombre qu'il projettera, notamment en hiver, quand le soleil est bas.
- Il est également opportun de planter dans le jardin un arbre en fonction de la provenance des vents dominants afin de protéger l'habitation.

⚠ Un arbre planté trop près d'une maison peut s'avérer dangereux en cas de chute et endommager la maison par le réseau racinaire.

Quel type d'arbre choisir ?

- Il faut apporter un soin particulier au choix des essences à planter afin de préserver l'équilibre écologique tout en offrant des qualités esthétiques remarquables.
- Les arbres et arbustes des espaces privés participent à l'ambiance de la rue, c'est pourquoi il convient de choisir les essences d'arbres de manière appropriée afin de ne pas banaliser le paysage et de respecter les caractéristiques du quartier dans lequel on se trouve.
- Préférer un arbre caduc (qui perd ses feuilles en automne) à l'ouest de la véranda ou de la maison afin d'éviter le soleil des soirs d'été qui surchauffe l'intérieur de la maison et de profiter du soleil rasant de l'hiver.
- Le traitement des espaces extérieurs, en particulier côté rue, doit favoriser le végétal. En fonction de l'importance du retrait, les espaces extérieurs, compris entre l'espace public et la construction pourront comprendre ou non des arbres de haute tige.
- Éviter de choisir certains conifères et de les planter à proximité de la maison : ils poussent vite et apportent une ombre dense pouvant se montrer gênante en hiver ou au printemps.
- Les arbres fruitiers attirent les insectes : il faut donc les planter à l'écart de l'habitation.

✓ A proximité d'une véranda ou d'une terrasse, il est préférable de planter un arbre à feuilles caduques et proposant une ombre en été, mais au développement demeurant limité afin de préserver la maison (catalpa, érable du japon, prunus, cerisier, prunier ou pommier, ...)

✓ Pour jardiner naturel, rendez-vous sur le site www.jardiner-autrement.fr

Catalpa