



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

5 – Règlement

Révision approuvée par le Conseil Municipal en date du 8 février 2019

Evolutions du PLU :

- **Modification simplifiée n°1** approuvée par le Conseil Municipal en date du 28 juin **2021**
- **Déclaration de projet** valant mise en compatibilité du PLU approuvée par le Conseil Municipal en date du 12 décembre **2022**
- **Modification n°1** approuvée par le Conseil Municipal en date du 28 mars **2025**
- **Modification n°2** approuvée par le Conseil Municipal en date du 26 juin **2026**

Sommaire

- 1. Présentation des différentes zones**
- 2. Cadre général d'application du règlement**
- 3. Le dispositif réglementaire par zone**
 1. La zone UHM – La cité Menier
 2. La zone UB – Les quartiers résidentiels
 3. La zone UH – Les quartiers de maisons et de maisons de ville
 4. La zone UA – Les zones d'activités économiques
 5. La zone UE – Le secteurs d'équipements
 6. La zone UP - Les quartiers de renouvellement urbain
 7. La zone UP 4 – La Chocolaterie
 8. La zone AU – Le projet VPN
 9. La zone N – Les espaces naturels
- 4. Glossaire et définitions**
- 5. Patrimoine bâti**

1. Présentation des différentes zones

Les espaces d'habitat

UHm

La cité Menier

UB

Les quartiers d'habitat résidentiels

UH

Les quartiers d'habitat de maisons et de maisons de ville

Les zones spécialisées

UA

Les zones d'activités économiques

UE

Les secteurs d'équipements

Les secteurs de projet

UP

Les quartiers de renouvellement urbain

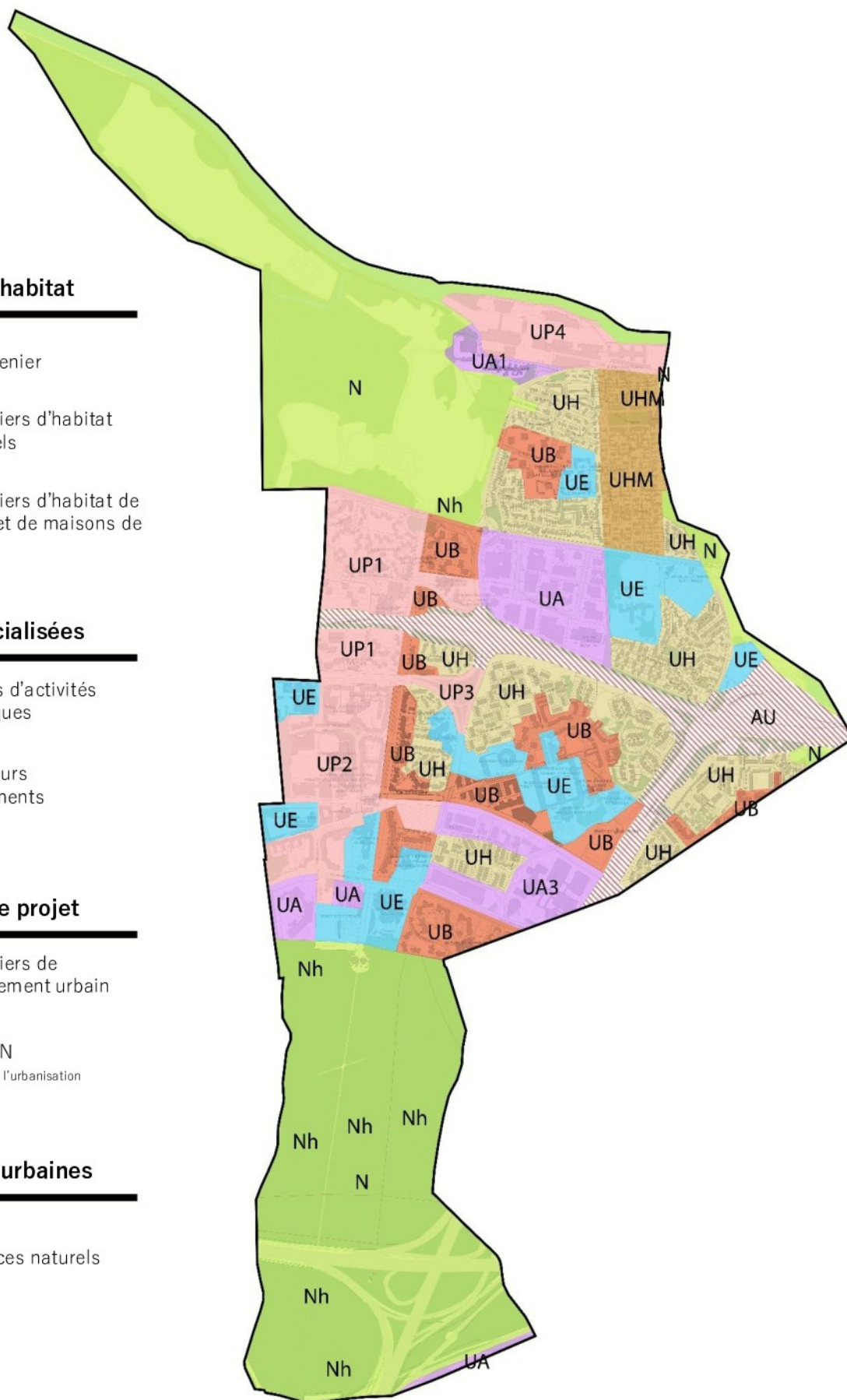
AU

Projet VPN
Zone fermée à l'urbanisation

Les zones non urbaines

N

Les espaces naturels



2. Cadre général d'application du règlement

- **Champ d'application**

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Noisiel.

- **Rappel**

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2007.

Les travaux d'édification de clôture sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2007.

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2014.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

- **Risques et nuisances**

Toute construction devra tenir compte du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) qui vaut Prévention des Risques (PPR) par application de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement (décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995), puis du PPRI à l'approbation de ce dernier.

Concernant les nuisances sonores, les constructions devront prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

- **Servitudes d'Utilité Publique**

Le territoire est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique dont la liste et les plans sont présents en annexes du PLU. Celles-ci peuvent avoir un impact sur l'utilisation et l'évolution des terrains. Il convient pour tout projet de les consulter.

• **Composantes particulières du plan de zonage**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

• **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.

• **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 participent ainsi au financement des équipements.

• **Aires de stationnement**

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, 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 dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, 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 de l'article L 151-35 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.

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.

• **Précision concernant l'application des règles vis-à-vis des secteurs :**

Les règles qui s'appliquent au sein des secteurs (UA1, N*...) sont celles de la zone principale (UA, N...) sauf indication contraire dans le corps du règlement.

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

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

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 et les périmètres de droit de préemption urbain.

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

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

- **Règles de construction**

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

- **Accessibilité des personnes handicapées**

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

- **Constructibilité des emplacements réservés**

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- **Les corridors écologiques**

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte. Tout aménagement ou construction susceptible de porter atteinte au corridor écologique, mis à part pour des infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif pour lesquelles il sera néanmoins nécessaire d'assurer un rétablissement fonctionnel de du corridor concerné, est interdite.

- **Les espaces verts protégés**

Des « espaces verts protégés », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dudit code.

- **Plan des Surfaces Submersibles (PSS)**

Le Plan des Surfaces Submersibles de la vallée de la Marne sur le territoire de la commune de Noisiel a été approuvé par décret en date du 19 juillet 1994. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (A ou B) du PSS, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PSSI 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.

- **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.

- **Dispositions relatives à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti :**

Afin de préserver et de mettre en valeur les bâtiments remarquables identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les dispositions suivantes sont applicables.

La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification.

Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- *des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;*
- *de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;*
- *des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.*

- **Collecte des déchets et des ordures ménagères**

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être 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).

- **Energie :**

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres (loi n° 80-531 du 15/07/1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur).

Au sein des zones UP1, UP2, UE, UB et UH, le raccordement au réseau de géothermie devra être privilégié lorsque le terrain concerné est compris dans un des périmètres ou il est techniquement possible (Cf. carte du réseau en annexe du présent PLU).

3. Le dispositif réglementaire par zone

Un certain nombre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter le dispositif réglementaire sur des thématiques et des secteurs spécifiques :

LES OAP LIÉES AU RENOUVELLEMENT URBAIN

1. Luzard-Gare
2. Nœud routier
3. Deux-Parcs
4. Chocolaterie

LES OAP LIÉES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI

1. Trame verte et bleue
2. Cité Menier

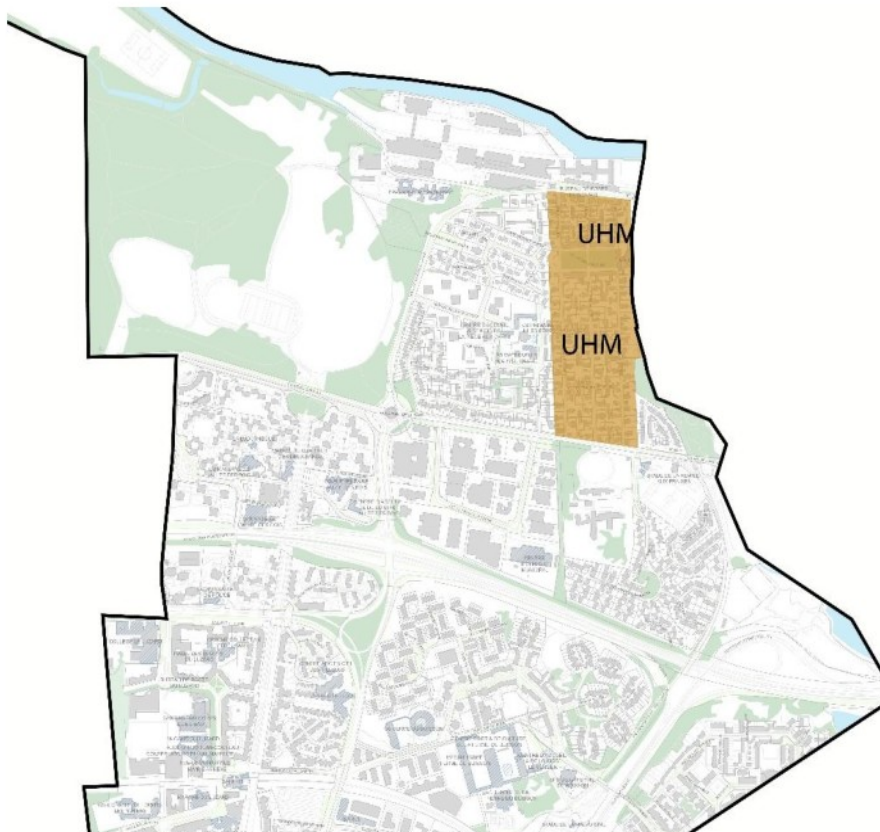
L'OAP LIÉE AUX NOUVEAUX PROJETS

Malvoisine

UHm La cité Menier



La zone UHM intègre le secteur historique de la Cité Menier et la polarité constituée par la place de l'Hôtel de Ville. L'enjeu de ce secteur est de permettre, d'une part, la préservation de la qualité urbaine et architecturale de ce site historique tout en permettant des évolutions mesurées et, d'autre part, de préserver la polarité commerciale de la place.



Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

1. Les destinations et sous destinations interdites**Sont interdits :**

- Toute construction nouvelle à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics et de celles mentionnées en points 2 et 3 ;
- Les changements de destination des rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
- Toute construction ou installation dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite du lit mineur des cours d'eau.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions**Sont autorisées sous conditions :**

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le long des linéaires commerciaux à protéger ou à créer identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
- Les constructions à destination de logement, à condition d'être constituées par des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (08/02/2019), et de ne pas excéder une emprise au sol totale (construction existante plus extension) de 35% de la superficie du terrain ;
- Toute extension ou modification à condition que les travaux améliorent l'aspect général des installations ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.

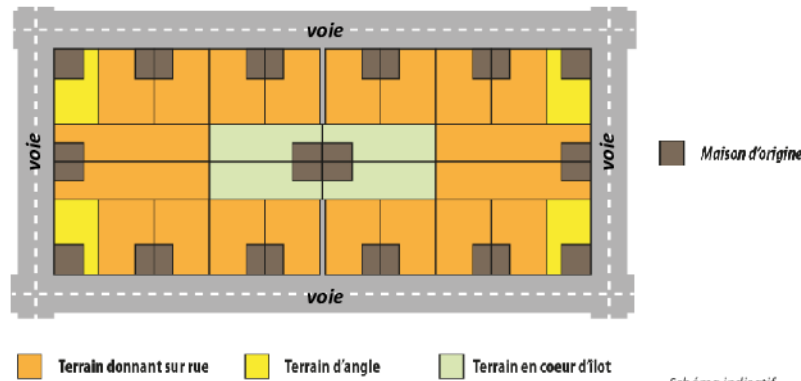
3. Mixité fonctionnelle et sociale**Sont autorisés sous conditions :**

- Sur les linéaires commerciaux à protéger ou à créer identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des constructions nouvelles en vis-à-vis de la rue doivent être à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction. Les changements de destination des constructions existantes vers une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

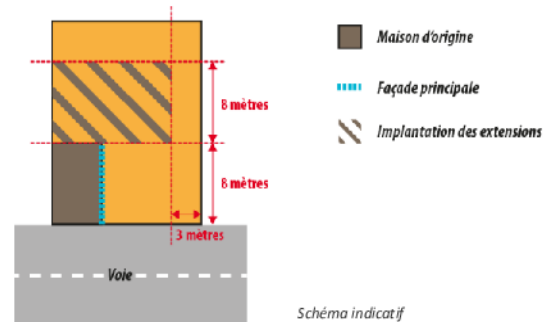
1. L'implantation des constructions par rapport à la voie et aux limites séparatives

- Organisation type d'un îlot :



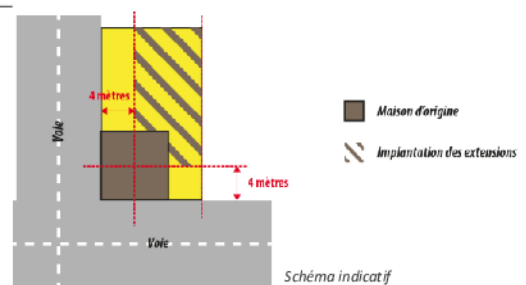
Pour les terrains donnant sur rue

- Les extensions des constructions existantes s'implantent :
 - Au sein d'une bande d'une profondeur de **8 mètres** située à **8 mètres** de la voie ;
 - Sur la limite séparative** latérale menant à la voie sur laquelle est implantée la maison d'origine ;
 - En retrait de **3 mètres** minimum de l'autre limite séparative latérale menant à la voie .
 - Toute extension sur la façade principale de la *maison d'origine* est interdite.



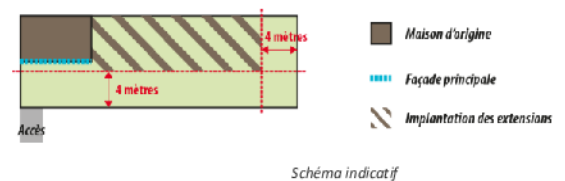
Pour les terrains d'angle :

- Les extensions des constructions existantes s'implantent :
 - en retrait de **4 mètres** minimum des voies ;



Pour les terrains en cœur d'îlot :

- Les extensions des constructions existantes s'implantent :
 - Sur les limites séparative** sur lesquelles est implantée la maison d'origine et en continuité de cette dernière ;
 - En retrait de **4 mètres** minimum des autres limites.
 - Toute extension sur la façade principale de la *maison d'origine* est interdite.



Dans tous les cas, les piscines s'implantent en retrait de **4 mètres** minimum de toutes les limites séparatives.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2. L'implantation des constructions sur un même terrain

- Non réglementé.

3. L'emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des annexes est limitée à **5 m²**.

4. La hauteur des constructions

- La hauteur maximale de la *maison d'origine* (cf. *glossaire et définitions*) est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (08/02/2019). Le volume principal de la *maison d'origine* ne pourra en aucun cas être surélevé ou surbaissé ;
- La hauteur au faitage des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (08/02/2019), ne doit pas dépasser celle du bandeau supérieur de la *maison d'origine* (environ 5,5 mètres par rapport au niveau du sol intérieur du rez-de-chaussée) ;
- La hauteur à l'égout des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (08/02/2019), doit être égale à celle du rez-de-chaussée de la *maison d'origine*, bandeau compris (environ 3 mètres par rapport au niveau du sol intérieur du rez-de-chaussée) ;
- Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,5 mètres** au point le plus haut.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5. Nature en ville

- **40% minimum** de la superficie du terrain doivent être de pleine terre et végétalisés.
- Toute plantation doit être conservée ou replantée en nombre au moins identique en cas de destruction.

6. Aspect extérieur des constructions

- D'une manière générale, les interventions sur les constructions existantes et leurs extensions devront respecter les orientations de l'OAP. Par ailleurs, les fiches présentes en annexe du présent PLU permettent de préciser les modalités d'intervention, dans le respect du patrimoine.
- 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.

PAREMENTS EXTERIEURS :

Maison d'origine :

- Dans le cas d'une maison en briques apparentes, seul le ravalement par enduit pourra être accordé pour la façade sur jardin et en aucun cas pour la façade sur rue. Le ravalement sera alors effectué uniformément de ton pierre ou ocre clair. Il sera de finition grattée ou talochée ;
- Dans le cas d'une maison d'origine déjà enduite, une réfection de l'enduit existant est admise dans des couleurs pierre ou ocre clair. Il est néanmoins recommandé de retourner à la brique.

Extensions :

- Les extensions doivent être réalisées :
 - **Comme une continuité du projet d'origine** : Une attention sera portée à la continuité des volumes, des matériaux, des types de percements. Les modénatures devront être prolongées et les proportions des baies originales reproduites. Les menuiseries devront être harmonisées avec celle de la *maison d'origine*.
 - **En contraste avec la construction d'origine** : L'extension sera réalisée dans un style architecturale contemporain. L'emploi de matériaux, de formes et de choix constructifs différents de ceux utilisés pour la maison d'origine devra être réfléchi de sorte que le contraste établi assure la mise en valeur de la *maison d'origine*. Les volumes de l'extension devront rester simples et sobres.

Vérandas :

- Les parements extérieurs des soubassements doivent être réalisés en aspect brique en harmonie avec l'aspect des briques des volumes d'origine. Les profilés seront de teinte foncée.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

TOITURES :

Maison d'origine :

- Les toitures devront respecter les pentes, formes et matériaux des constructions d'origine. Aucune protubérance de type lucarne n'est autorisée ;
- La couverture doit être en tuiles à côtes rouges, ou légèrement vieilles ;
- Les détails de toiture doivent être identiques à ceux des immeubles d'origine (chevrons apparents ...). Des adaptations mineures sont autorisées, notamment pour éviter la prolifération des nids en sous-face des débords de toitures.

Extensions :

- Pour les extensions en continuité du bâtiment principal, les pentes de toiture doivent être les mêmes que celles des bâtiments d'origine. La couverture doit être en tuiles rouges, ou légèrement vieilles, à côtes ;
- Pour les extensions en débord de rez-de-chaussée, la pente doit être de l'ordre de 23°. La couverture doit être en tuiles rouges, ou légèrement vieillie, à côtes. Les «coyaux» sont interdits.
- Dans tous les cas, les toitures terrasses sont autorisées.

Vérandas :

- Les toitures peuvent être réalisées soit avec des vitrages transparents, soit avec des matières translucides, soit d'aspect zinc.
- Les toitures doivent observer une simplicité des toitures et une bonne intégration. Aucune protubérance de type lucarne n'est autorisée ;

PERCEMENTS, CROISEES ET MENUISERIES :

Ouvertures :

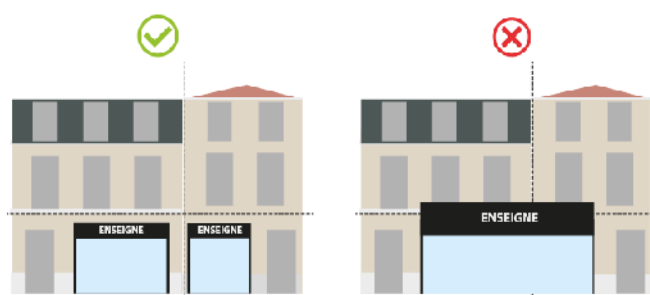
- Les baies des rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat situés en bordure des places Emile et Gaston Menier peuvent être modifiées. Cette disposition vise à respecter les besoins des établissements ;
- Pour les constructions à destination d'habitation, aucune modification des baies n'est autorisée, à l'exception de la création d'une seconde porte-fenêtre en rez-de-chaussée de la façade sur jardin ;
- Pour les extensions des constructions à destination d'habitation, les baies des rez-de-chaussée (fenêtres et/ ou portes-fenêtres) présenteront des proportions proches des baies d'origine ;
- Les fenêtres de toit doivent se situer dans les axes des baies sauf problème technique (chevrons de la charpente...). Ils sont plus hauts que larges ou carrés.

Croisées :

- Les croisées (fenêtres et portes-fenêtres) en bois doivent être obligatoirement de la même couleur pour tout le logement. Une même couleur doit être choisie pour les maisons à plusieurs logements.

Façades commerciales :

- 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.



Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

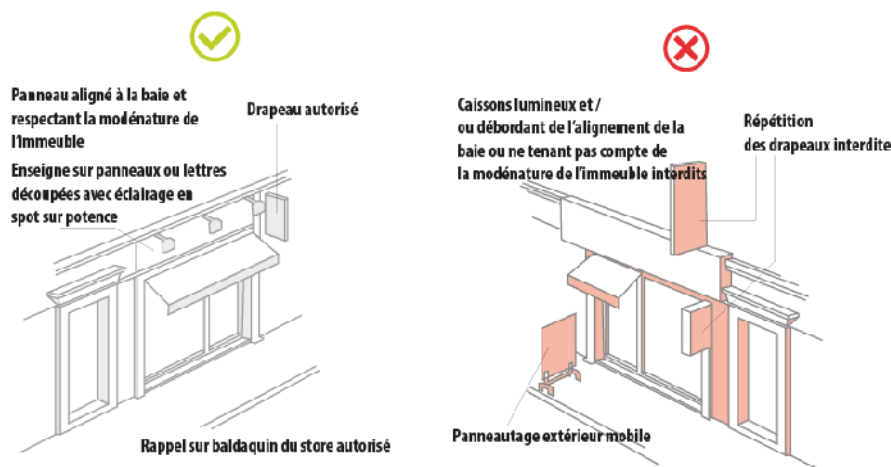
VOLETS :

- Les volets doivent être obligatoirement à deux vantaux cintrés, avec lames persiennées en partie haute pour les baies des rez-de-chaussée et sur toute la hauteur pour les baies en étage ;
- Les volets à barres et écharpes, les volets roulants ou à persiennes pliantes avec ou sans projection sont interdits ;
- Les volets doivent être obligatoirement de la même couleur pour tout le logement. Une même couleur doit être choisie pour les maisons à plusieurs logements.

CLOTURES – PORTAILS ET PORTILLONS :

- Les clôtures en béton sur rue ou sur les chemins d'accès aux maisons en cœur d'îlots ne doivent pas être modifiées, excepté dans le cadre de l'élargissement d'un portail existant. Elles doivent être entretenues et peintes dans des tonalités claires. En cas de restauration, elles doivent être remplacées par des modèles proches des modèles d'origine : mur bahut de briques rouges de 90 cm de hauteur surmonté d'un barreaudage métallique de couleur foncée, vertical ;
- En cas de réfection des clôtures en fond de parcelles ou en limites séparatives, elle doit se faire à l'identique ou par une clôture constituée d'une allège pleine surmontée d'une grille, ou d'un grillage avec piquets métalliques, et doublés d'une haie vive. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre et ne doit comporter de partie pleine que sur une hauteur de 80 cm mesurée à partir du sol naturel ;
- Les portails sur rue permettant le passage d'une voiture doivent être à deux vantaux, avec allège pleine et barreaudage droit en partie haute ;
- Les portails et portillons doivent être peints dans une tonalité foncée ou de même couleur que les volets ;
- Les remplissages de clôtures doivent être de même couleur que les portails.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

FACADE COMMERCIALE :



AUTRES :

- Les antennes paraboliques doivent être installées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ;
- Les coffrets de gaz ou d'électricité doivent être installés sur les clôtures.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Le stationnement

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'habitation :

A moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet »,

- Minimum **1 place** par logement
- Minimum **0,5 place** par logement social.

A plus de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet » :

- Minimum **1,45 place** par logement
- Minimum **1 place** pour les logements de type T1 et T2
- Minimum **1 place** par logement social.

Le changement de destination d'une construction vers du logement n'entraîne pas d'obligation de création de places de stationnement supplémentaires.

La division d'un logement en plusieurs logements entraîne une obligation de réalisation de places de stationnement selon les règles édictées ci-dessus.

Stationnement vélo :

Le Code de l'urbanisme (article L123-1-12, L151-30 au 1er janvier 2016) dispose que « le règlement [du PLU] fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au §II de l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

- Habitat collectif : **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** ;
- Bureaux : **1,5 m²** pour **100 m²** de Surface de Plancher ;
- Commerces de détail ou artisanat de plus de **500 m²** de Surface de Plancher, et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs ;
- Établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : **1 place** pour 8 à 12 élèves,
 - Collèges et lycées : **1 place** pour 3 à 5 élèves,
 - Universités et autres : **1 place** pour 3 à 5 étudiants.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

2. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

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.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans le cas des terrains enclavés (en cœur d'îlot), aucune obligation d'ouverture à la circulation automobile des appendices d'accès piétonniers existants qui les desservent n'est exigée. Ces terrains sont donc réputés constructibles.

Lorsque l'accès se fait par l'intermédiaire d'un passage ouvert à la circulation automobile aménagé sur fonds voisin, celui-ci doit présenter une largeur minimum d'emprise de **3 mètres**.

3. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Assainissement :

• Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil) ;
- Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents ;
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

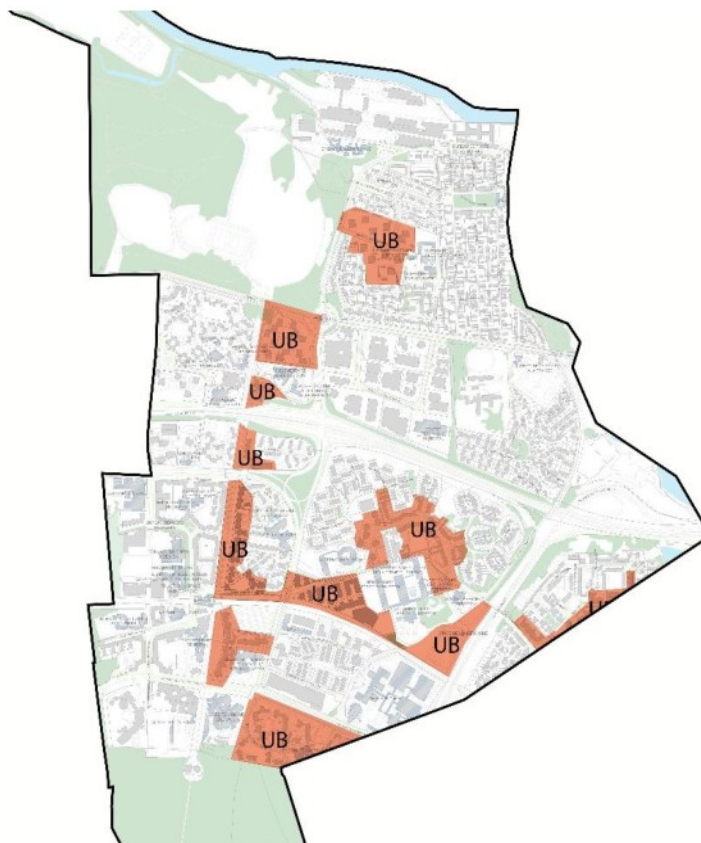
• Dessertes téléphoniques et électroniques :

- Les dessertes téléphonique et électrique et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

UB Les quartiers d'habitat collectif



La **zone UB** regroupe les grandes résidences, quartiers issus principalement de la Ville Nouvelle qui n'ont pas vocation à se transformer fortement, si ce n'est par des opérations de résidentialisation ou d'amélioration des performances énergétiques.



Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

1. Les destinations et sous destinations interdites

Sont interdites les construction à destination :

- De commerce de gros ;
- D'industrie ;
- D'entrepôt.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

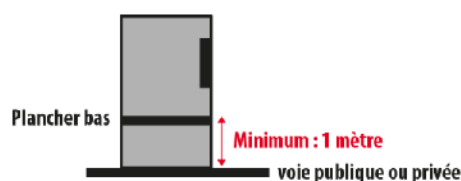
- Les construction à destination :
 - D'artisanat et commerce de détail ;
 - De restauration ;
 - D'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - D'hébergement hôtelier et touristique ;

à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère résidentiel de la zone.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. L'implantation des constructions par rapport à la voie

- Les constructions s'implantent en **retrait de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ;
- Les constructions dont les rez-de-chaussée sont à destination principale d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'implantent à **l'alignement** ou en **retrait de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ;
- Les constructions dont les rez-de-chaussée sont à destination principale de logement, à condition que le plancher bas de ces derniers soit implanté à une hauteur minimum d'un mètre par rapport à la voie publique ou privée, s'implantent à **l'alignement** ou en **retrait de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ;



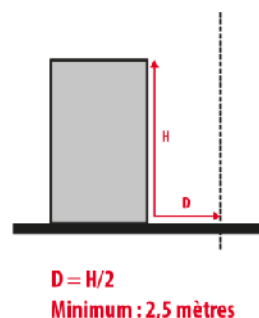
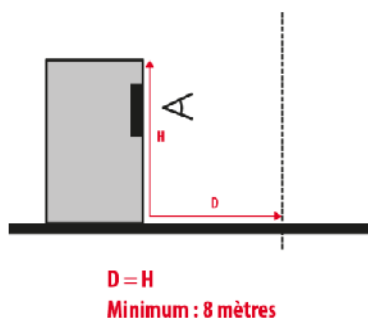
- Les annexes s'implantent en **retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

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

- Les constructions s'implantent en limite séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque les constructions comportent une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, ces constructions s'implantent **avec un retrait au moins égal à la hauteur de la façade de la construction**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres** ;
- Lorsque les constructions ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, ces constructions s'implantent **avec un retrait au moins égal à la moitié hauteur de la façade de la construction**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.

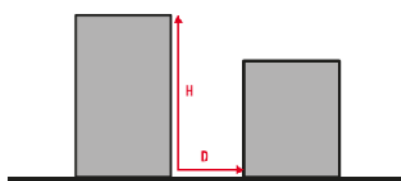


- Le retrait se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la limite séparative.
- La hauteur de la façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit).

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3. L'implantation des constructions sur un même terrain

- Lorsque les constructions sont non contigües sur le même terrain elles s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres** ;
- La distance de retrait est calculée perpendiculairement au droit de la façade ou de la partie de façade concernée.



$D = H/2$
Minimum : 8 mètres

4. L'emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

5. La hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions est limitée à **13 mètres (soit R+3)**.
- Si une construction existe sur le même terrain et que cette dernière atteint une hauteur supérieure à 13 mètres, la hauteur maximum des constructions est limitée à **la hauteur de la construction la plus haute existante** sur le terrain à la date d'approbation du présent règlement (08/02/2019) ;
- Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **3 mètres** au point le plus haut.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

6. Nature en ville

- **30 % minimum** de la superficie du terrain doivent être de pleine terre et végétalisés ;
- Les espaces végétalisés sur dalle situés au-dessus de parkings enterrés peuvent être comptabilisés dans le calcul de la surface de pleine terre, à condition qu'ils comprennent une hauteur minimum de terre végétale de **60 cm**.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

7. Aspect extérieur des constructions

- D'une manière générale, les aménagements, extensions des constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles autorisées (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- **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.

TOITURES :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- En cas d'extension, celles-ci doivent être particulièrement étudiées afin de s'intégrer au volume déjà bâti ;
- Sauf en cas de véranda, le ou les versants du toit des extensions doivent être de pente identique à celle du bâtiment préexistant et être recouverts des mêmes matériaux.

PARLEMENTS EXTERIEURS :

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
- Les couleurs des matériaux de parement et les peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les teintes vives ou le blanc pur ou insuffisamment cassé sont interdits ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment...) est interdit ;
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites ;
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ;
- L'équipement, l'entretien ou l'agrandissement de certaines habitations est autorisé à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'aspect extérieur de l'ensemble des constructions existantes et qu'ils en respectent l'architecture.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

CLOTURES :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

1. Le stationnement

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'habitation :

A moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet »,

- Minimum **1 place** par logement ;
- Minimum **0,5 place** par logement social.

A plus de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet » :

- Minimum **1,45 place** par logement de type T3 et plus ;
- Minimum **1 place** pour les logements de type T1 et T2 ;
- Minimum **1 place** par logement social.

Stationnement voiture pour les constructions à destination de bureaux :

À moins de 500 m d'une station de tramway/gare :

- Maximum **1 place pour 55 m²** de Surface de Plancher

À plus de 500 m d'une station de tramway/gare :

- Maximum **1 place pour 45 m²** de Surface de Plancher

Stationnement vélo :

Le Code de l'urbanisme (article L123-1-12, L151-30 au 1er janvier 2016) dispose que « le règlement [du PLU] fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au §II de l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

- Habitat collectif : **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** ;
- Bureaux : **1,5 m²** pour **100 m²** de Surface de Plancher ;
- Commerces de détail ou artisanat de plus de **500 m²** de Surface de Plancher, et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs ;
- Établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : **1 place** pour 8 à 12 élèves ;
 - Collèges et lycées : **1 place** pour 3 à 5 élèves ;
 - Universités et autres : **1 place** pour 3 à 5 étudiants.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

2. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

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.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque l'accès se fait par l'intermédiaire d'un passage ouvert à la circulation automobile aménagé sur fonds voisin, celui-ci doit présenter une largeur minimum d'emprise de **2,80 mètres**.

3. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Assainissement :

• Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil) ;
- Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents ;
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

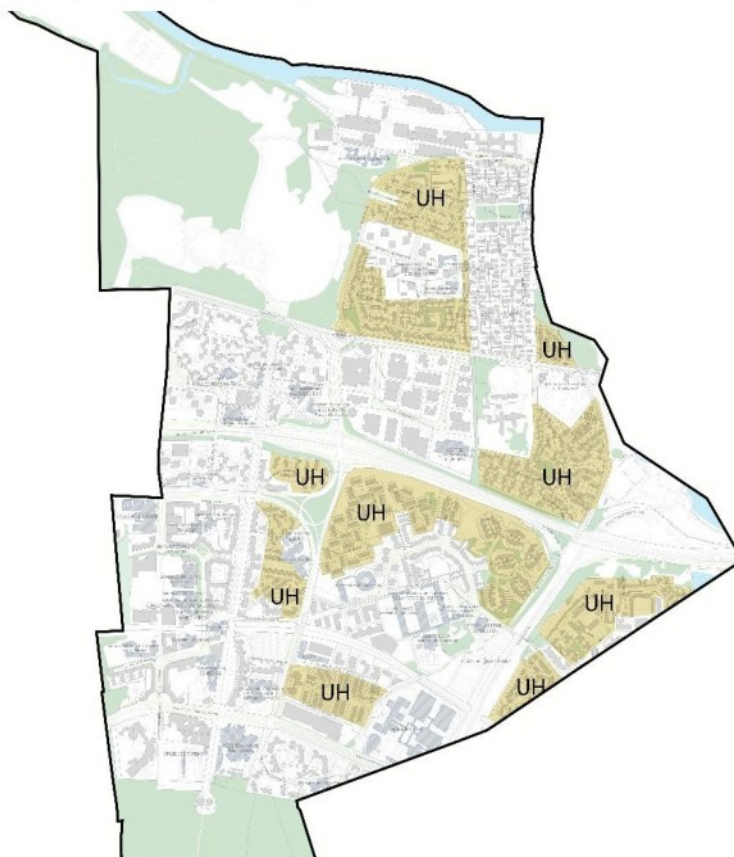
• Dessertes téléphoniques et électroniques :

- Les dessertes téléphonique et électrique et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

UH Les quartiers d'habitat individuel



La zone UH intègre les opérations de logements « organisées » réalisées majoritairement lors de la construction de la Ville Nouvelle. Ces quartiers, denses et constitués, n'ont pas vocation à évoluer dans le PLU. Seules de petites extensions des constructions existantes sont autorisées, afin de pouvoir créer une pièce en plus par exemple



Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

1. Les destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :

- Toute construction nouvelle à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics et de celles mentionnées en point 2.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

- Les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées dans la limite de **30 m²** supplémentaires par rapport à la *maison d'origine* ;
- Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant ;
- Pour les lots privatifs sans propriété de sol l'extension maximale de 30 m² est comptée par logement existant ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.

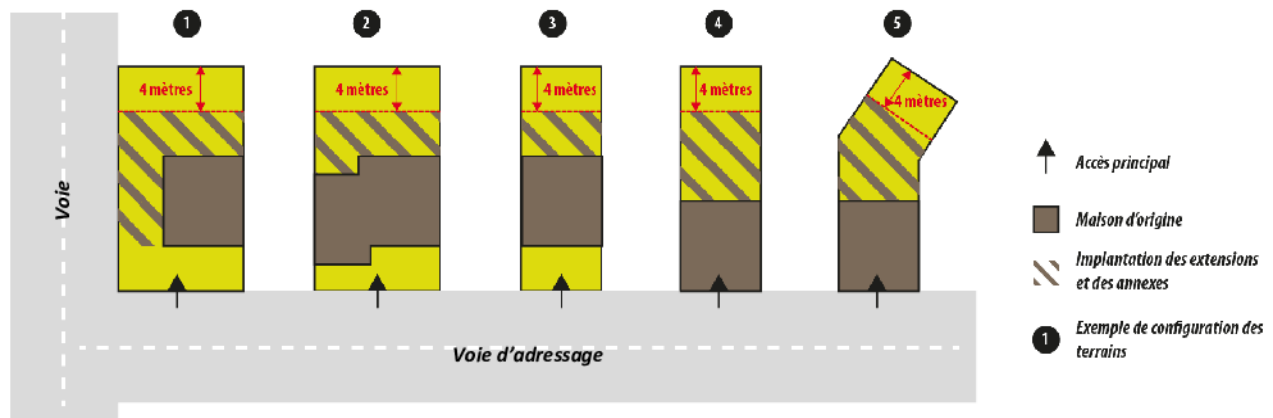
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. L'implantation des constructions par rapport à la voie

- Les extensions des constructions existantes et les annexes s'implantent en **retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement des voies publiques.
- Si un terrain est situé à l'angle de deux voies, les extensions des constructions existantes et les annexes s'implantent en **retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement de la voie d'adressage.

2. L'implantation des construction par rapport aux limites séparatives

- L'extension des constructions existantes se fait dans le prolongement de la *maison d'origine*.
- L'extension des constructions existantes et les annexes s'implantent sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières.
- L'extension des constructions existantes et les annexes s'implantent en retrait de **4 mètres minimum** des limites séparatives de fond de parcelle.
- En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales des constructions existantes et les annexes, ce dernier ne pourra être inférieur à **4 mètres**.
- Les piscines s'implantent en retrait de **4 mètres minimum** de toutes les limites séparatives.



- Le retrait se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la limite séparative.
- La hauteur de la façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit).
- Dans les lotissements, les marges de reculement ci-dessus imposées pourront être mesurées entre les façades des constructions et non par rapport aux limites séparatives.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3. L'implantation des constructions sur un même terrain

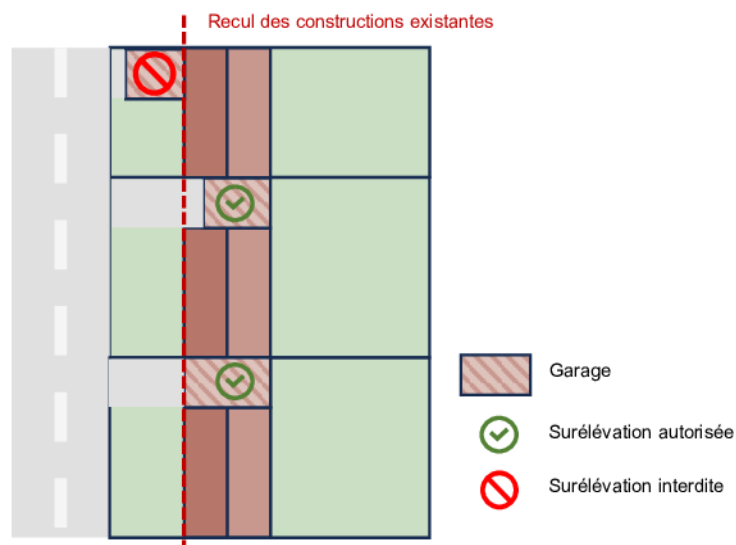
- A l'exception des lots privatifs sans propriété de sol (copropriétés horizontales) la construction de plusieurs bâtiments est interdite sur un même terrain ou un même lot hors annexes.

4. L'emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise de la *maison d'origine* augmentée de **30 m² maximum hors annexes**.
- L'emprise au sol des annexes est limitée à **5 m²**.

5. La hauteur des constructions

- La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est fixée à **3 mètres** à l'égout et à rez-de-chaussée uniquement
- La hauteur maximale des annexes est fixée à **2,5 mètres au point le plus haut**.
- La surélévation des garages est autorisée **dans la limite de la hauteur de la construction existante, uniquement** pour les garages dont la façade sur rue est implantée avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.



Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

6. Nature en ville

- **Les espaces de pleine terre existants doivent être conservés** à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées.

7. Aspect extérieur des constructions

- D'une manière générale, les aménagements, extensions des constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles autorisées (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- **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.

EXTENSIONS :

- Les extensions des constructions existantes doivent être localisées dans le prolongement de la construction. La toiture peut être réalisée dans le respect d'une des solutions suivantes :
 - Une toiture en pente dans le prolongement de la pente de toiture de la construction et respectant la même pente,
 - Une toiture à faible pente de 10%,
 - Une toiture-terrasse inaccessible.

VERANDAS :

- Les vérandas doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les toitures doivent observer une simplicité des toitures et une bonne intégration. Aucune protubérance de type lucarne n'est autorisée ;

CLOTURES :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat ;
- Les clôtures ne peuvent dépasser au total 1,80 mètre de hauteur **et pourront être** doublées par une haie végétale ;
- Elles peuvent être constituées :
 - soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximum de 0,85 mètre) surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, claustra, lisse). Les portails seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture ;
 - soit d'un grillage sur potelets métalliques.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Le stationnement

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'habitation :

A moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet »,

- Minimum **1 place** par logement ;
- Minimum **0,5 place** par logement social.

A plus de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet » :

- Minimum **1,45 place** par logement de type T3 et plus ;
- Minimum **1 place** pour les logements de type T1 et T2 ;
- Minimum **1 place** par logement social.

Stationnement vélo :

Le Code de l'urbanisme (article L123-1-12, L151-30 au 1er janvier 2016) dispose que « le règlement [du PLU] fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au §II de l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

- Equipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs ;
- Établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : **1 place** pour 8 à 12 élèves ;
 - Collèges et lycées : **1 place** pour 3 à 5 élèves ;
 - Universités et autres : **1 place** pour 3 à 5 étudiants.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

2. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

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.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque l'accès se fait par l'intermédiaire d'un passage ouvert à la circulation automobile aménagé sur fonds voisin, celui-ci doit présenter une largeur minimum d'emprise de **3 mètres**.

3. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Assainissement :

• Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil) ;
- Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents ;
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

• Dessertes téléphoniques et électroniques :

- Les dessertes téléphonique et électrique et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

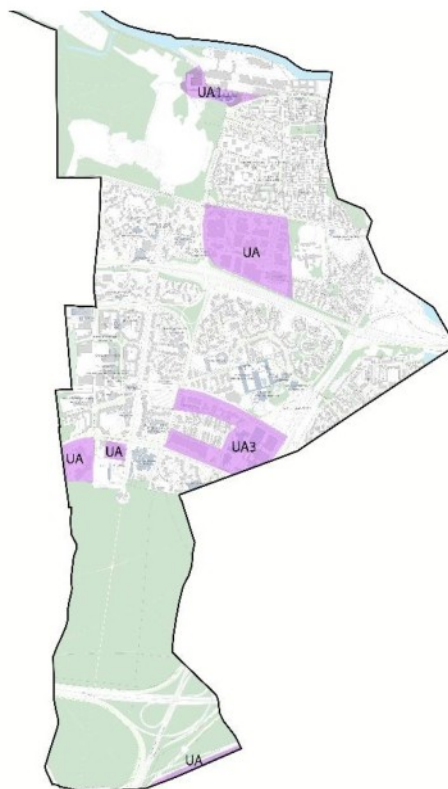
UA Les zones d'activités économiques



La zone UA reprend notamment les deux grands secteurs économiques du territoire, à savoir la Zone d'activités économiques de la Mare Blanche et de Noisiel 2. Les règles mises en place ont pour objectif de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site.

La zone UA comprend différents secteurs afin de prendre en compte les spécificités de chaque zone d'activités :

- **UA 1** : Site EPAMARNE.
- **UA 2** : Mare Blanche
- **UA 3** : Noisiel 2
- **UA 4** : ZAE Sud



Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

1. Les destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées au point 2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique à l'exception des secteurs **UA1 et UA2**.
- Les constructions à destination d'hébergement.
- Toute construction ou installation dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite du lit mineur des cours d'eau.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

Territoires soumis à risques d'inondation et où la hauteur de submersion est égale ou inférieure à 1 mètre par rapport à la crue de référence :

- l'établissement ou la modification des digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés ;
- les sous-sols.

Territoires soumis à risques d'inondation et où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à la crue de référence :

- Toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes ;
- L'établissement ou la modification des digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés ;
- Les sous-sols.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

a- Territoires non soumis au risque d'inondation

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des activités.
- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat et leurs annexes si elles sont le complément normal d'une activité existante dans la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées de la zone.
- La démolition des bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir pourra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalents, en application du paragraphe 7 de l'article L 123.1 du Code de l'urbanisme.

b- Territoires soumis à risques d'inondation et où la hauteur de submersion est égale ou inférieure à 1 mètre par rapport à la crue de référence

•Sont autorisés les constructions et travaux énoncés ci-dessous, sous les 2 conditions suivantes :

1- être accompagné d'une étude hydraulique qui déterminera :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement de la crue de 1955, prise comme crue de référence.

2- que le premier niveau de plancher des constructions autorisées soit obligatoirement placé à au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des activités,
- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat et leurs annexes si elles sont le complément normal d'une activité existante dans la zone,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées de la zone.
- La démolition des bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir pourra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalents, en application du paragraphe 7 de l'article L 123.1 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les aménagements des berges de la Marne et les ouvrages assurant leur continuité.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

c- Territoires soumis à risques d'inondation et où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à la crue de référence

Sont autorisés les constructions et travaux énoncés ci-dessous, sous les 3 conditions suivantes :

1- ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

2- être accompagné d'une étude hydraulique qui déterminera :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement de la crue de 1955, prise comme crue de référence.

3- que le premier niveau de plancher des constructions autorisées soit obligatoirement placé à au moins 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisés notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation, l'usage ou le franchissement de la voie d'eau.

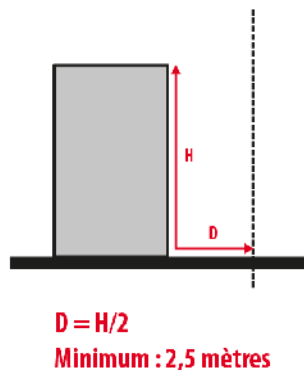
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. L'implantation des constructions par rapport à la voie

- L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait).
- En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait).
- En cas de retrait, les constructions ou parties de construction s'implantent à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de **2,5 mètres**.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



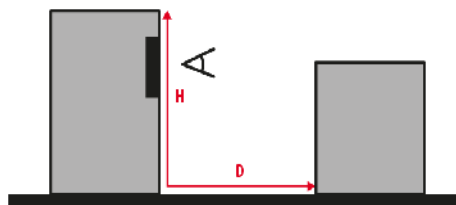
- *Le retrait se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la limite séparative.*
- *La hauteur de la construction mesure la dimension verticale de cette construction prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit).*

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

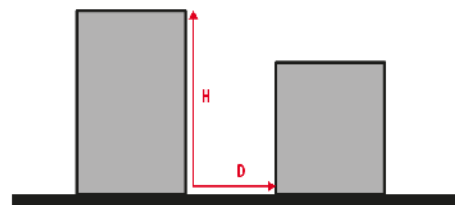
3. L'implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque les constructions sont non contigües sur le même terrain :

- Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres**.
- Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.
- La distance de retrait est calculée perpendiculairement au droit de la façade ou de la partie de façade concernée.



$D = H$
Minimum : 8 mètres



$D = H/2$
Minimum : 2,5 mètres

4. L'emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **50% maximum** de la superficie totale du terrain.
- Au sein du secteur UA3, il n'est pas fixé de règle.

5. La hauteur des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à **20 mètres maximum**.

Au sein du secteur UA1 :

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à **17 mètres maximum**.

Au sein du secteur UA2 :

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à **15 mètres maximum**.

Au sein du secteur UA4 :

- Les constructions doivent respecter les servitudes aéronautiques de l'aérodrome de Lognes-Emerainville.
- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à **20 mètres maximum**.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

6. Nature en ville

- **20 % minimum** de la superficie du terrain doivent être de pleine terre et végétalisés. Les espaces végétalisés sur dalle qui comprennent une épaisseur de terre naturelle de plus de **60 cm** sont considérés comme des espaces de pleine terre.
- Toute plantation doit être conservée ou replantée en nombre au moins identique en cas de destruction.

Au sein du secteur UA 2 :

- Les espaces libres de toute constructions non nécessaires aux voies de circulation ni aux aires de stationnement devront être de pleine terre et plantés.
- Exception faite pour les territoires soumis à risques d'inondation où l'établissement ou la modification des plantations, haies, ou tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation est interdit sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

7. Aspect extérieur des constructions

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
- **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.

PARLEMENTS EXTERIEURS :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

CLOTURES :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent, et à s'harmoniser avec le voisinage immédiat.
- Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées d'une grille ou d'un grillage.
- Elles pourront être constituées par des murets maçonnés (murs bahuts) surmontés de grilles, de grillages ou de barreaudages. La hauteur des murs bahuts n'excédera pas 0,80 mètre, et celle des grilles, grillages ou barreaudages, 2 mètres.
- L'emploi de clôtures composées de plaques insérées entre poteaux ou potelets est prohibé en bordure des voies. De même, toute clôture présentant des "lisses horizontales" est interdite.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- Exception faite pour les territoires soumis à risques d'inondation où l'établissement ou la modification des clôtures et murs, ou tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation est interdit sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

1. Le stationnement

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'habitation :

A moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet »,

- Minimum **1 place** par logement

A plus de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet » :

- Minimum **1,45 place** par logement

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'hébergement :

À moins de 500 m d'une station de tramway/gare :

- **1 place** pour **6 chambres**

À plus de 500 m d'une station de tramway/gare :

- **1 place** pour **3 chambres**

Stationnement voiture pour les constructions à destination de bureaux :

À moins de 500 m d'une station de tramway/gare :

- Maximum **1 place** pour **55 m²** de Surface de Plancher

À plus de 500 m d'une station de tramway/gare :

- Maximum **1 place** pour **45 m²** de Surface de Plancher

Stationnement vélo :

Le Code de l'urbanisme (article L123-1-12, L151-30 au 1er janvier 2016) dispose que « le règlement [du PLU] fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au §II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. »

- Bureaux : **1,5 m²** pour **100 m²** de Surface de Plancher.
- Commerces de détail ou artisanat de plus de **500 m²** de Surface de Plancher et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : **1 place** pour 8 à 12 élèves ;
 - Collèges et lycées : **1 place** pour 3 à 5 élèves ;
 - Universités et autres : **1 place** pour 3 à 5 étudiants.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

2. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

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.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque l'accès se fait par l'intermédiaire d'un passage ouvert à la circulation automobile aménagé sur fonds voisin, celui-ci doit présenter une largeur minimum d'emprise de **3 mètres**.

3. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Assainissement :

• Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

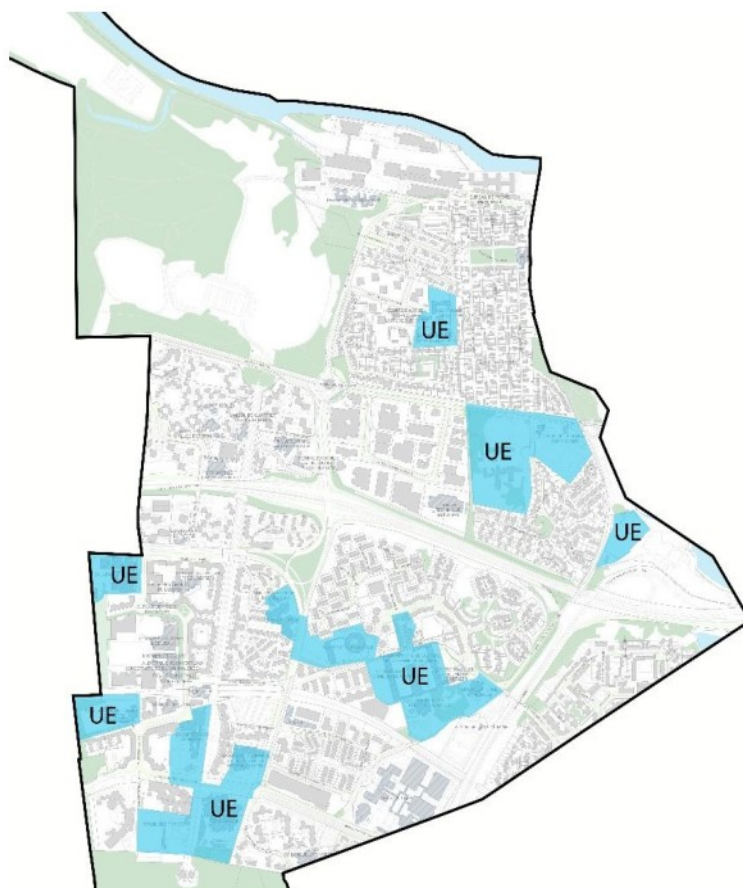
• Dessertes téléphoniques et électroniques :

- Les dessertes téléphonique et électrique et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

UE Les secteurs d'équipements



La zone UE regroupe les grands espaces supports d'équipements publics. Maîtrisés par la Ville ou par l'Agglomération, les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution.



Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

1. Les destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées au point 2.
- Toutes les destinations à l'exception des **équipements d'intérêt collectif et services publics, d'artisanat et commerce de détail et de restauration.**

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

- **Les constructions à destination d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. L'implantation des constructions par rapport à la voie

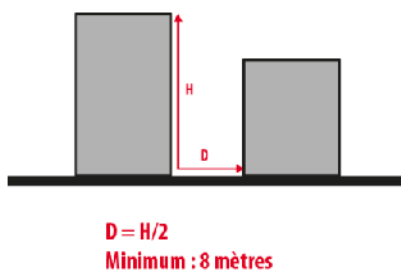
- L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait).

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

- L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait).

3. L'implantation des constructions sur un même terrain

- Lorsque les constructions sont non contiguës sur le même terrain elles s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres** ;



- En cas de façade aveugle, elles s'implantent à une distance au moins **égale à 4 mètres** ;

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4. L'emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

5. La hauteur des constructions

- Non réglementé

6. Nature en ville

- 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 espaces libres de toute construction non nécessaires au fonctionnement de la construction, aux voies de circulation ni aux aires de stationnement devront être de pleine terre et plantés.

7. Aspect extérieur des constructions

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Le stationnement

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'habitation :

A moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet »,

- Minimum **1 place** par logement

A plus de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet » :

- Minimum **1,45 place** par logement

Stationnement vélo :

- Commerces de détail ou artisanat de plus de **500 m²** de Surface de Plancher, et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs ;
- Établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : **1 place** pour 8 à 12 élèves ;
 - Collèges et lycées : **1 place** pour 3 à 5 élèves ;
 - Universités et autres : **1 place** pour 3 à 5 étudiants.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

2. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

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.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque l'accès se fait par l'intermédiaire d'un passage ouvert à la circulation automobile aménagé sur fonds voisin, celui-ci doit présenter une largeur minimum d'emprise de **3 mètres**.

3. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Assainissement :

• Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

• Dessertes téléphoniques et électroniques :

- Les dessertes téléphonique et électrique et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

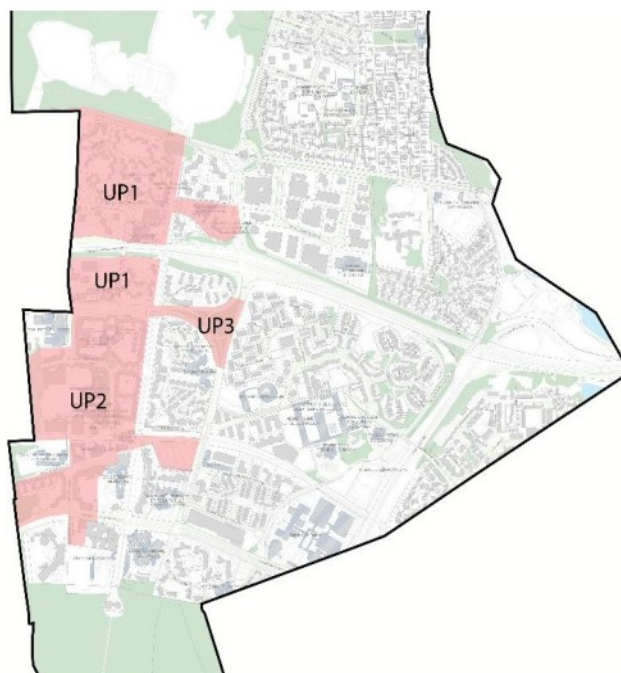
UP Les quartiers de renouvellement urbain



Ces secteurs portent un enjeu de requalification important et doivent parfois pouvoir évoluer vers une autre organisation urbaine. Ces secteurs faisant l'objet d'OAP, ils peuvent intégrer un règlement plus souple.

La zone UP est constituée de différents secteurs afin de prendre en compte les spécificités de chaque quartier :

- **UP 1** : Quartier des Deux Parcs
- **UP 2** : Quartier du Lizard
- **UP 3** : Nœud Routier



Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

1. Les destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :

- Les constructions à destination principale :
 - D'entrepôt
 - D'industrie

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

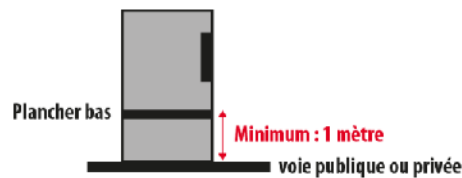
Sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.
- La zone UP 1 est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre du projet de renouvellement urbain du quartier des Deux Parcs. Les aménagements et les constructions nouvelles doivent respecter les orientations de l'OAP et notamment au regard de la conception et l'orientation des constructions afin de limiter les nuisances sonores et potentiels impacts sur la santé humaine.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. L'implantation des constructions par rapport à la voie

- Les constructions s'implantent en **retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ;
- Les constructions dont les rez-de-chaussée sont à destination autre que de l'habitation s'implantent à **l'alignement** ou en **retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ;
- Les constructions dont les rez-de-chaussée sont à destination principale de logement, à condition que le plancher bas de ces derniers soit implanté à une hauteur minimum d'un mètre par rapport à la voie publique ou privée, s'implantent à **l'alignement** ou en **retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ;



- Les annexes s'implantent en **retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- En cas d'implantation des constructions en retrait**, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Marges de recul particulières :

- 3 mètres le long du Boulevard Salvador Allende
- 38 mètres de l'axe de la VPN (RD 199)

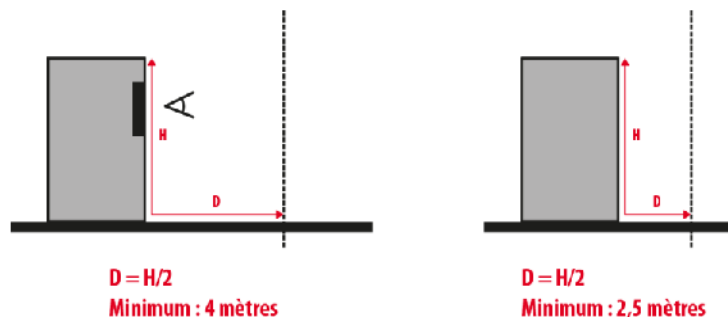
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

- Les constructions s'implantent en limite séparatives latérales ou en retrait.
- Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque les constructions comportent une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, ces constructions s'implantent **avec un retrait au moins égal à la moitié hauteur de la façade de la construction**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **4 mètres** ;
- Lorsque les constructions ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, ces constructions s'implantent **avec un retrait au moins égal à la moitié hauteur de la façade de la construction**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.
- La distance de retrait est calculée perpendiculairement au droit de la façade ou de la partie de façade concernée.

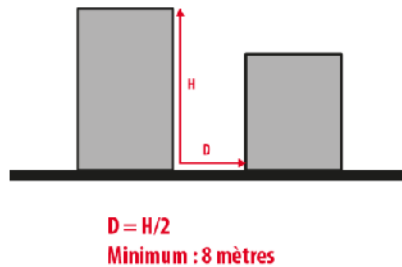


- *Le retrait se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la limite séparative.*
- *La hauteur de la façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit).*

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3. L'implantation des constructions sur un même terrain

- Lorsque les constructions sont non contigües sur le même terrain elles s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres** ;



4. L'emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

5. La hauteur des constructions

Au sein du secteur UP1 :

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à **R+4**.
- Au sein du secteur de hauteur spécifique A** identifié sur l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation**, la hauteur des constructions est limitée à **R+5** et à **R+4** le long de l'allée des Chevreuils.
- Au sein du secteur de hauteur spécifique B** identifié sur l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation**, les hauteurs des constructions devront observer un épannelage de hauteur allant du R+3 jusqu'à du R+5 maximum.
- Au sein du secteur de hauteur spécifique C** identifié sur l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation**, la hauteur des constructions est limitée à **R+6**.

Au sein du secteur UP2 :

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à **22 mètres maximum (soit R+6)**.

Au sein du secteur UP3 :

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à **13 mètres maximum (soit R+3)**.

Règle particulière :

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

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

6. Nature en ville

- 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 espaces libres de toute construction non nécessaires aux voies de circulation ni aux aires de stationnement devront être de pleine terre et plantés.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

7. Aspect extérieur des constructions

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
- **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.

PAREMENTS EXTERIEURS :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

CLOTURES :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent, et à s'harmoniser avec le voisinage immédiat.
- Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées d'une grille ou d'un grillage.
- Elles pourront être constituées par des murets maçonnés (murs bahuts) surmontés de grilles, de grillages ou de barreaudages. La hauteur des murs bahuts n'excédera pas 0,80 mètre, et celle des grilles, grillages ou barreaudages, 2 mètres.
- L'emploi de clôtures composées de plaques insérées entre poteaux ou potelets est prohibé en bordure des voies. De même, toute clôture présentant des "lisses horizontales" est interdite.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Le stationnement

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'habitation :

A moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet »,

- Minimum **1 place** par logement
- Minimum **0,5 place** par logement social.

A plus de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet » :

- Minimum **1,45 place** par logement de type T3 et plus
- Minimum **1 place** pour les logements de type T1 et T2
- Minimum **1 place** par logement social.

Disposition spécifique pour les secteurs spécifiques B et D identifiés sur l'OAP des Deux Parc (projets de renouvellement urbain) :

- Minimum **1 place** par logement
- Minimum **0,5 place** par logement social.

Stationnement voiture pour les constructions à destination de bureaux :

À moins de 500 m d'une station de tramway/gare :

- Maximum **1 place pour 55 m²** de Surface de Plancher

À plus de 500 m d'une station de tramway/gare :

- Maximum **1 place pour 45 m²** de Surface de Plancher

Stationnement vélo :

Le Code de l'urbanisme (article L123-1-12, L151-30 au 1er janvier 2016) dispose que « le règlement [du PLU] fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au §II de l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

- Habitat collectif : **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** ;
- Bureaux : **1,5 m²** pour **100 m²** de Surface de Plancher ;
- Commerces de détail ou artisanat de plus de **500 m²** de Surface de Plancher, et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs ;
- Établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : **1 place** pour 8 à 12 élèves,
 - Collèges et lycées : **1 place** pour 3 à 5 élèves,
 - Universités et autres : **1 place** pour 3 à 5 étudiants.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

2. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

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.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque l'accès se fait par l'intermédiaire d'un passage ouvert à la circulation automobile aménagé sur fonds voisin, celui-ci doit présenter une largeur minimum d'emprise de **3 mètres**.

3. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

• Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

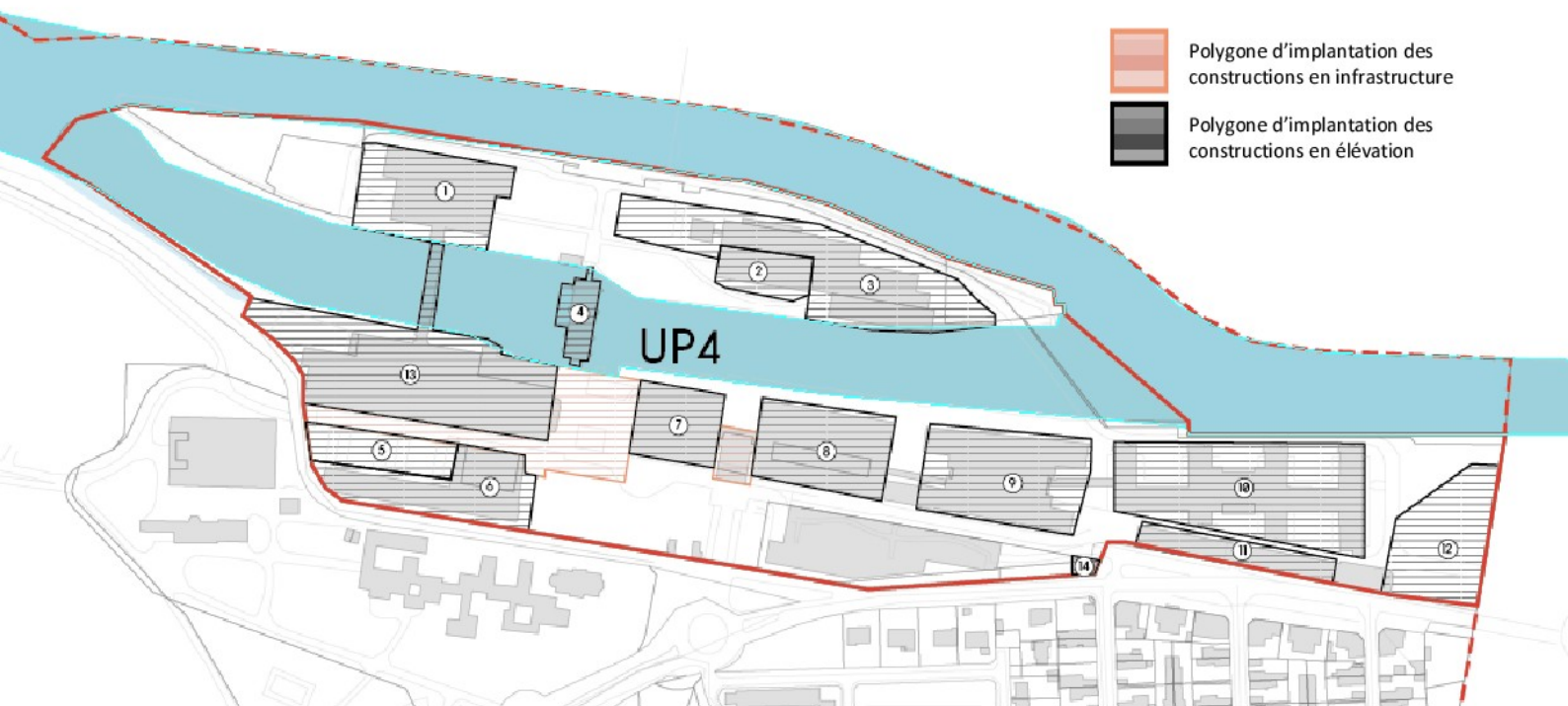
• Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

• Dessertes téléphoniques et électroniques :

- Les dessertes téléphonique et électrique et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

UP4 La Chocolaterie



Extrait indicatif du document graphique.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

1. Les destinations et sous destinations interdites

En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.

Sont interdites :

- Au sein des polygones n° 1, 2, 4 et 6 identifiés sur le document graphique, les constructions à destination de logement
- Pour l'ensemble de la zone, les constructions à destination principale :
 - D'entrepôt
 - D'industrie

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.

Sont autorisées sous conditions :

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. L'implantation des constructions par rapport à la voie

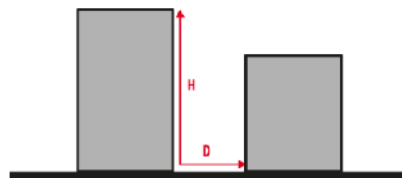
- Les constructions en élévation s'implantent librement au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* identifiés sur le document graphique.
- Les autres constructions s'implantent à la fois au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* et des *Polygones d'implantation des constructions en infrastructure*.
- Toutefois les équipements et éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement du site ainsi que les espaces de stationnement enterrés ou semi-enterrés peuvent s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

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

- Les constructions en élévation s'implantent librement au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* identifiés sur le document graphique.
- Les autres constructions s'implantent à la fois au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* et des *Polygones d'implantation des constructions en infrastructure*.

3. L'implantation des constructions sur un même terrain

- Lorsque les constructions sont non contigües au sein d'un même polygone d'implantation elles s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres**,



Disposition particulière :
 $D = H/2$
Minimum : 8 mètres

- Dans le cas d'une construction nouvelle présentant une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et se développant uniquement à RDC, la distance minimum d'implantation par rapport à une construction existante est ramenée à **un minimum de 4 mètres**.

4. L'emprise au sol des constructions

- Au sein des polygones d'implantation identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Au sein du polygone d'implantation 5, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'emprise du polygone d'implantation, uniquement pour des constructions à RDC.

Au sein des polygones d'implantation n°1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13 et 14 identifiés sur le document graphique :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **l'emprise existante** à la date d'approbation du présent règlement (possibilité de retrouver le volume initial (jardins clos et patios)). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques ou installations nécessaires au fonctionnement du site.
- Sur le lot 1, une emprise supplémentaire limitée à 10% de l'emprise des constructions existantes est autorisée, uniquement pour des constructions à RDC et implantées en priorité sur des espaces non boisés.
- En dehors des polygones, sont autorisés **l'implantation des espaces de stationnement, des équipements et installations nécessaires au fonctionnement du site.**

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5. La hauteur des constructions

En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.

DISPOSITIONS GENERALES :

Au sein du polygone d'implantation n°12 identifié sur le document graphique :

- La hauteur des constructions est limitée à **R+6**. La hauteur des constructions est limitée à R+6. Les constructions devront en outre présenter un épannelage de hauteurs, en partant d'un niveau bas à R+4 côté Cité Menier.

Au sein du polygone d'implantation n°10 identifié sur le document graphique :

La hauteur des constructions est limitée à R+6. Là où les constructions devront en outre présenter un épannelage de hauteurs, en partant d'un niveau bas à R+4 côté Cité Menier.

Au sein du polygone d'implantation n°5 identifié sur le document graphique* :

- La hauteur des constructions est limitée au **RDC**.

Au sein des polygones d'implantation n°1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13 et 14 identifiés sur le document graphique :

- La hauteur des constructions est limitée à la **hauteur des constructions existantes** à la date d'approbation du présent règlement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sont interdites.

6. Nature en ville

En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.

- 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 espaces libres de toute construction non nécessaires aux voies de circulation ni aux aires de stationnement devront être paysagés et plantés.

A l'échelle de la zone UP4 :

- Au minimum **30%** de la superficie de la zone doit être traité en espaces verts plantés.

Au sein des polygones d'implantation n°1 et 12 identifiés sur le document graphique :

- Au minimum **30%** de la superficie du polygone doit être traité en espace de pleine terre planté.

Au sein des polygones n°3 et 5, 15% de la superficie du polygone doivent être traitées en espaces verts (Toitures terrasse et dalles végétalisées incluses).

Au sein du polygone n°6, les espaces verts existants devront être conservés.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

7. Aspect extérieur des constructions

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.

En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
- Les toitures doivent être traitées de manière qualitative sous la forme d'une cinquième façade.
- La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie (panneaux, tuiles, éoliennes etc.) doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

PRESERVATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes identifiées dans la thématique patrimoine de l'OAP Chocolaterie devront être préservées.

PAREMENTS EXTERIEURS :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

CLOTURES :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer dans l'environnement où elles se situent, et à s'harmoniser avec le voisinage immédiat.
- Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies et/ou d'une grille.
- Elles peuvent être constituées par des murets maçonnés (murs bahuts) surmontés de grilles ou de barreaudages. La hauteur des murs bahuts n'excédera pas 0,80 mètre, et celle des barreaudages, 2 mètres.
- L'emploi de clôtures composées de plaques insérées entre poteaux ou potelets est prohibé en bordure des voies. De même, toute clôture présentant des "lisses horizontales" est interdite.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Le stationnement

En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.

Stationnement voiture pour les constructions à destination de logement :

- Au minimum 1 place par logement de type T1 et T2;
- Au minimum 1,45 place pour les logements de taille supérieure.

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'hébergement :

- Au minimum **1 place pour 4 chambres.**

Stationnement voiture pour les constructions à destination de bureaux :

- Maximum **1 place pour 45 m²** de Surface de Plancher.

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- Au minimum **2 places pour 3 chambres.**

Stationnement voiture pour les constructions à destination de commerces et activités de services :

- Au minimum **2,5 places pour 100 m²** de Surface de Plancher.

Localisation, mutualisation et foisonnement des emplacements de stationnements :

Dans le périmètre de l'OAP Chocolaterie, les opérations comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est autorisé de mutualiser les stationnements des véhicules en réalisant un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie des constructions. Le ou les parcs de stationnements mutualisés devront être situés dans le périmètre de de l'OAP Chocolaterie ou à proximité immédiate.

Dans le périmètre de l'OAP Chocolaterie, dans le cas d'opérations comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière simultanée, un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Le stationnement

Stationnement vélo :

Le Code de l'urbanisme (article L123-1-12, L151-30 au 1er janvier 2016) dispose que « le règlement [du PLU] fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au §II de l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

Une place de stationnement vélo équivaut au minimum à 1,5 m².

- Construction à destination d'habitation : le dimensionnement du stationnement vélo doit être au moins égale à **3 % de la Surface de plancher (SDP) avec un minimum 10 m²** ;
- **Commerces de détail ou artisanat** de plus de **500 m²** de Surface de Plancher, a minima **une place pour 5 employés**.
- **Hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition** : a minima **une place pour 5 employés**. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs sur le terrain d'assiette de la construction ou dans les parkings ouverts au public.
- **Autres destinations** : a minima **une place pour 5 employés** ;

La mutualisation des stationnements vélos est autorisée entre les différentes constructions d'une opération d'aménagement notamment en cas de transformation, de réhabilitation ou de changement d'usage d'un bâtiment existant.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

2. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

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.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque l'accès se fait par l'intermédiaire d'un passage ouvert à la circulation automobile aménagé sur fonds voisin, celui-ci doit présenter une largeur minimum d'emprise de **3 mètres**.

3. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Assainissement :

• Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- La gestion des eaux de pluie doit répondre a minima aux dispositions suivantes pour les nouvelles constructions :
 - La gestion des premières pluies devra se faire par infiltration sur le terrain ;
 - Un tamponnement avant rejet au milieu naturel, avec un débit limité à 2 l/s/ha et pour une pluie de période de retour a minima 10 ans.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

• Dessertes téléphoniques et électroniques :

- Les dessertes téléphonique et électrique et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

- **Dispositions relatives à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti :**

Afin de préserver et de mettre en valeur les bâtiments remarquables identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les dispositions suivantes sont applicables.

La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification.

Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- *des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;*
- *de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;*
- *des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.*

- **Collecte des déchets et des ordures ménagères**

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être 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).

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées après discussions avec l'autorité compétente en cas d'implantation de points d'apport volontaire.

- **Energie :**

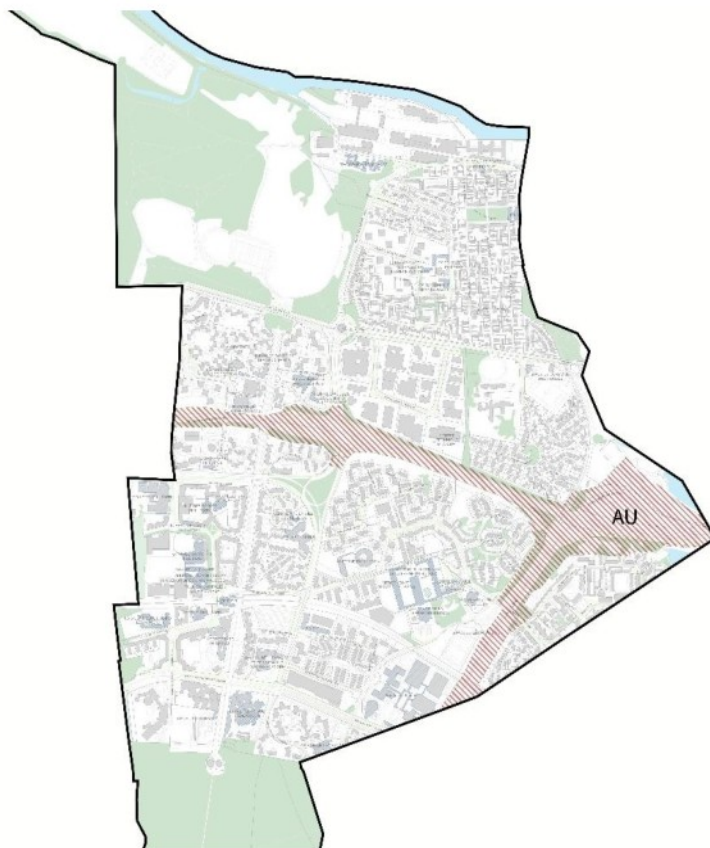
Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres (loi n° 80-531 du 15/07/1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur).

Au sein des zones UP1, UP2, UP4, UE, UB et UH, le raccordement au réseau de géothermie devra être privilégié lorsque le terrain concerné est compris dans un des périmètres ou il est techniquement possible (Cf. carte du réseau en annexe du présent PLU).

AU Projet VPN



Ce secteur concerne les emprises de la VPN. Dans le cas d'une requalification vers une structure viaire plus urbaine, il devra faire l'objet d'un projet d'ensemble permettant de valoriser ses abords. En attendant l'avancée des études, la zone est fermée à l'urbanisation.



Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

1. Les destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :

- Toute construction nouvelle à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics visés au point 2.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'entretien des infrastructures routières.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. L'implantation des constructions par rapport à la voie

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

3. L'implantation des constructions sur un même terrain

- Non réglementé.

4. L'emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

5. La hauteur des constructions

- Non réglementé.

6. Nature en ville

- Non réglementé.

7. Aspect extérieur des constructions

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
- 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.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Le stationnement

- Non réglementé.

2. Desserte par les voies publiques ou privées

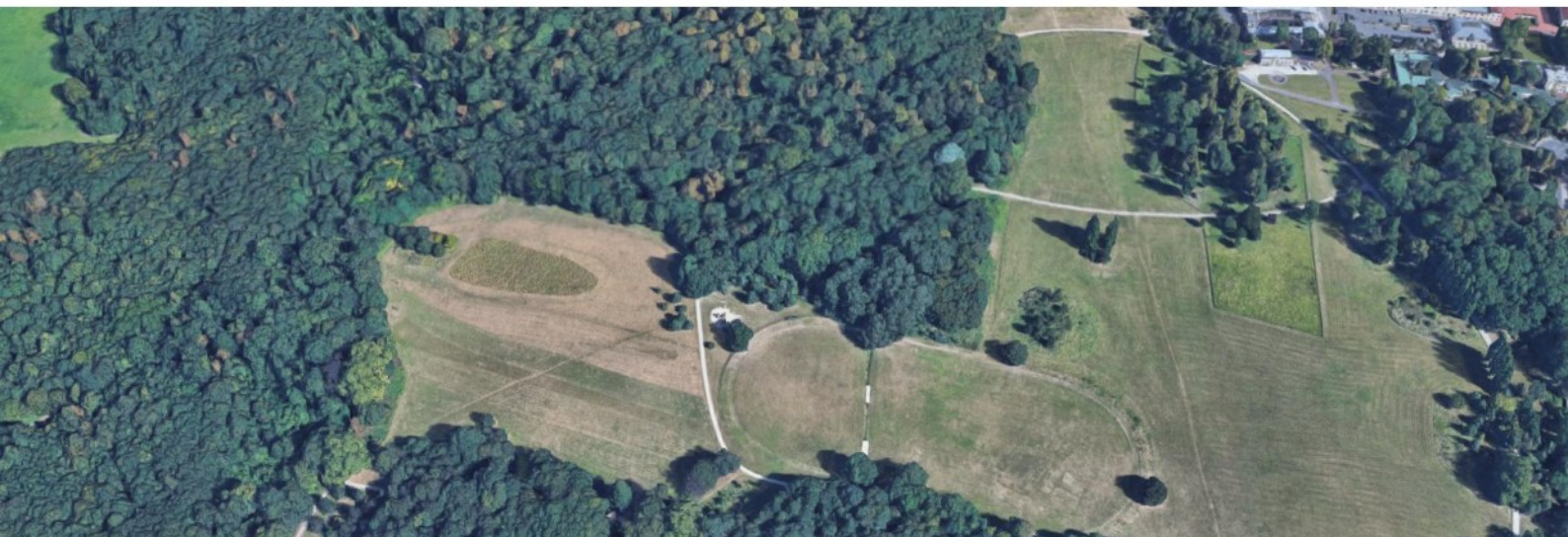
- Non réglementé.

3. Desserte par les réseaux

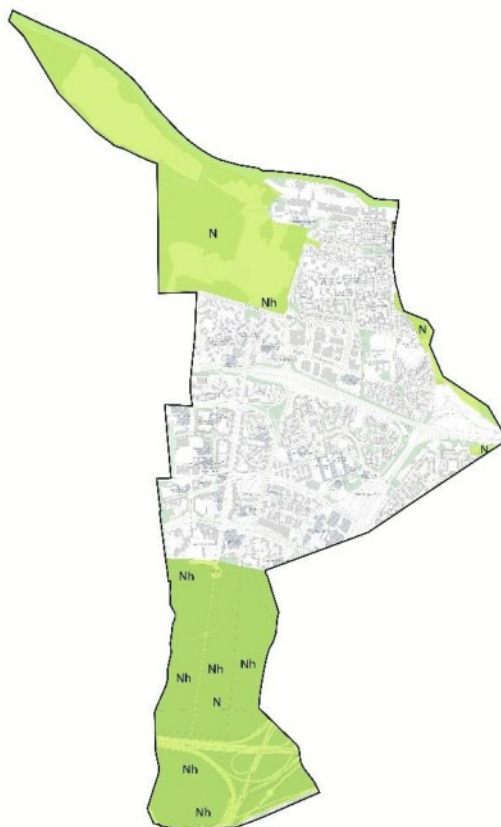
- Non réglementé.

N

Les espaces naturels



La zone N regroupe l'ensemble des zones naturelles du territoire. La zone N vise à préserver les espaces naturels, la constructibilité y est très fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Un zonage **Nh** est défini sur les secteurs de zone humides afin de préserver ces milieux spécifiques.



Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

1. Les destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :

- Les constructions à destination principale :
 - D'habitation ;
 - De Commerce et activités de service ;
 - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
 - D'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles mentionnées en point 2.

Au sein du secteur Nh :

- Toute construction.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Au sein du secteur Nh :
 - Les affouillements, exhaussements des sols.

2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques, à condition qu'il ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.
- Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute ou compatibles avec l'affectation du domaine public autoroutier.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. L'implantation des constructions par rapport à la voie

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

3. L'implantation des constructions sur un même terrain

- Non réglementé.

4. L'emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **5% maximum** de la superficie totale du terrain.

5. La hauteur des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à **4 mètres maximum (Rez-de-Chaussée)**.

6. Nature en ville

- **80 % minimum** des espaces libres de toute construction doivent être de pleine terre.
- 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.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Au sein des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme identifiés sur le plan de zonage**
 - Toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une Surface de Plancher inférieure à **5 m²** et des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

7. Aspect extérieur des constructions

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
- **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.

PAREMENTS EXTERIEURS :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

CLOTURES :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent, et à s'harmoniser avec le voisinage immédiat.
- Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées d'une grille ou d'un grillage.
- Elles pourront être constituées par des murets maçonnés (murs bahuts) surmontés de grilles, de grillages ou de barreaudages. La hauteur des murs bahuts n'excédera pas 0,80 mètre, et celle des grilles, grillages ou barreaudages, 2 mètres.
- L'emploi de clôtures composées de plaques insérées entre poteaux ou potelets est prohibé en bordure des voies. De même, toute clôture présentant des "lisses horizontales" est interdite.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Le stationnement

- Non réglementé.

2. Desserte par les voies publiques ou privées

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.

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.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque l'accès se fait par l'intermédiaire d'un passage ouvert à la circulation automobile aménagé sur fonds voisin, celui-ci doit présenter une largeur minimum d'emprise de **3 mètres**.

3. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Assainissement :

• Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
- Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

• Dessertes téléphoniques et électroniques :

- Les dessertes téléphonique et électrique et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

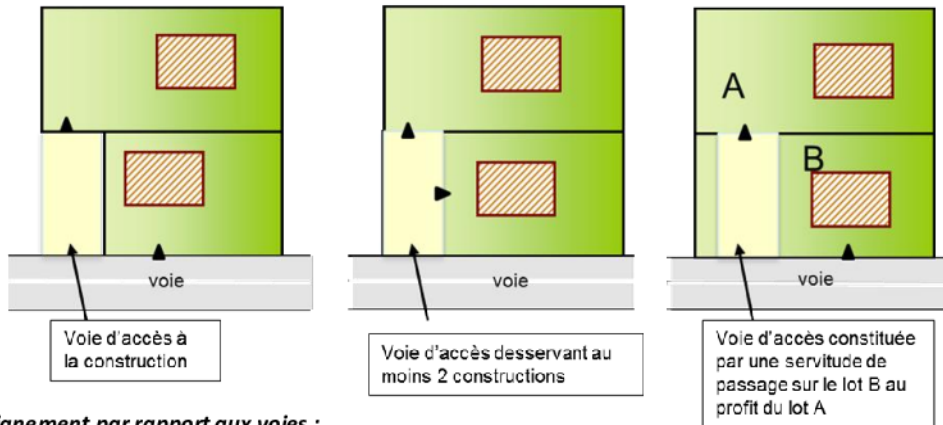
4. Glossaire et définitions

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement par rapport aux voies :

Le terme alignement désigne :

- La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine.

Rappel :

- Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

Accrotere :

- Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions.

Attique :

- Etage situé au sommet d'une construction, d'une emprise maximum de 70% par rapport à la superficie de l'étage inférieur, implanté d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport à au moins une des façades de la construction. Le retrait est aménagé en balcon ou terrasse.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation, au garage ou à l'activité, à usage d'abri de jardin, de remise à bois, chaufferie, cabanon ;
- une construction non contiguë à une construction principale.
- une construction présentant une emprise au sol inférieure à **5 m²** et une hauteur inférieure à **3 mètres**.
- Au sein des zones UH et UHm, une construction présentant une emprise au sol inférieure à **5 m²** et une hauteur inférieure à **2,5 mètres**.

Bâtiments contigus :

Hormis au sein des zones UHm et UH **sont considérés comme contigus** deux bâtiments implantés à une distance **égale ou inférieure à 8 mètres** entre leur deux façades les plus proches et reliés entre eux par une structure couverte (pergola, etc.) et présentant une liaison fonctionnelle (qui vise un espace qui est nécessaire au fonctionnement des bâtiment tel qu'un accès commun et/ou un espace de desserte par exemple).

Au sein des zones UHm et UH, **est considéré comme contigu à une autre construction un bâtiment** dont au moins une des façades est accolée à celle d'un autre bâtiment et présentant une liaison fonctionnelle (qui vise un espace qui est nécessaire au fonctionnement des bâtiment tel qu'un accès commun et/ou un espace de desserte par exemple) avec ce dernier.

Clôture :

Dispositif situé à l'alignement du terrain et avec la limite du 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. Un dispositif spécifique est mis en place dans le règlement afin de permettre aux jardins privés de participer activement à la restauration de la trame verte et bleue et des corridors écologiques sur le territoire communal, en permettant le passage de la petite faune de jardin à jardin.

Destinations et sous-destinations :

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementées dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

Définitions	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.	Inclut : - 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).

Destinations et sous-destinations :

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementées dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

Définitions	Précisions techniques
COMMERCES ET ACTIVITES 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 : • Commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». • 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.	Inclut : - 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 téléphonie mobile, etc.

Destinations et sous-destinations :

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementées dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

Définitions	Précisions techniques
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
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) - 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.	Inclut : Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destinations et sous-destinations :

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementées dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

Définitions	Précisions techniques
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.	Inclut : 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.	Inclut : 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.	Inclut : 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.	Inclut : Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

Destinations et sous-destinations :

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementées dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

Définitions**Précisions techniques****EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUPRICS****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.

Inclut :

- 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 (Acos, 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.

Inclut :

- 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 les transformateurs électriques, etc.

Définitions

Précisions techniques

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUPILICS

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.

Inclut :

- 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.

Inclut :

- Salles de concert, théâtres, opéras, etc.

Équipements sportifs

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Inclut :

- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements 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 destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Inclut :

- 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 politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Définitions

Précisions techniques

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.

Inclut :

- 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.

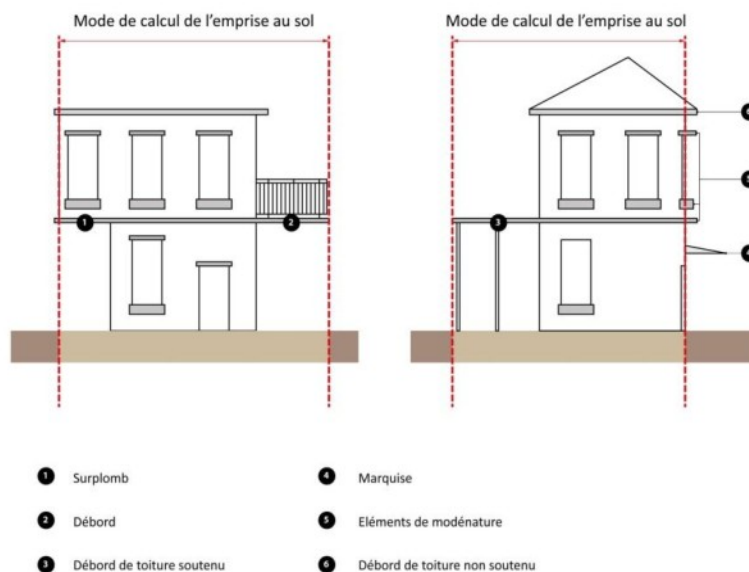
Inclut :

- Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, ...

**Espace Boisé Classé :**

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 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.

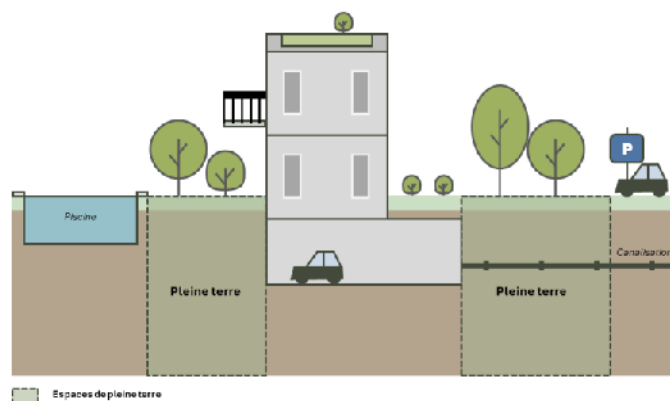
Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

La préservation de la pleine terre est essentielle au maintien et au développement de la nature en ville. La pleine terre est une terre végétalisable qui participe à réduire les îlots de chaleur urbains, et perméable en permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifiée de pleine terre

**Espaces verts protégés :**

C'est une protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale et/ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

Hauteur au faîtage ou à l'acrotère :

La hauteur se au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, à partir du niveau du sol avant travaux ou projeté dans l'opération d'aménagement jusqu'au faîtage pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses, gardes corps et édifices techniques non compris.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière à partir du niveau du sol avant travaux ou projeté dans l'opération d'aménagement.

Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

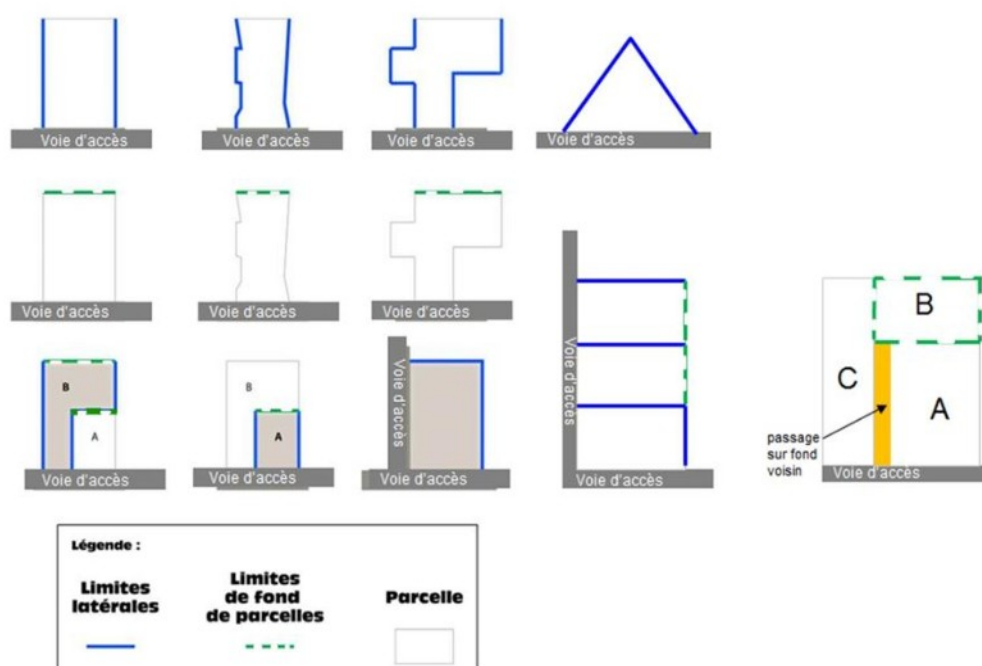
Elles se composent :

- des limites séparatives latérales

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières :

Maison d'origine :

Il s'agit du volume de la maison telle qu'elle est a été pensée et réalisée lors de l'aménagement d'ensemble originel, toute transformation, surélévation ou extensions postérieures exclues.

Rez-de-Chaussée actif :

Rez-de-chaussée à destination autre que l'habitation.

Terrain :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda :

La véranda est un espace clos dont les parois sont faites de vitrages. C'est une pièce qui met en relation la maison et son environnement. Bien conçue, elle peut améliorer la régulation naturelle de la température et les circulations d'air de l'habitation. Son apport solaire peut dans certains cas servir à alimenter ou compléter le système de chauffage de l'habitation.

**Voie et emprise publique :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie d'adressage :

La voie d'adressage correspond à la voie publique ou privée desservant le terrain du côté où se trouve la boîte aux lettres et qui donne l'adresse à la propriété.

Liste des essences d'arbustes préconisés (non exhaustive) :

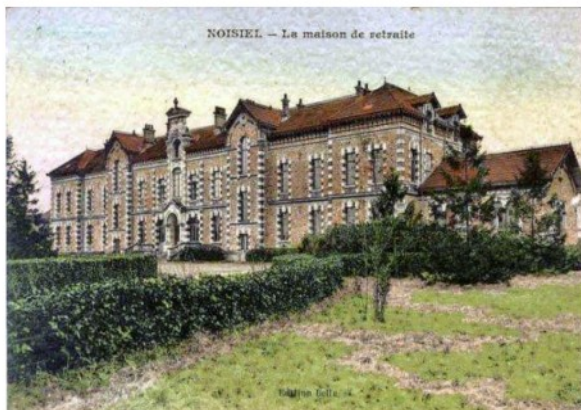
Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (Acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rubus idaeus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (Viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		

Liste des essences d'arbres préconisés :

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20		X		X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	10-20	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

Liste des essences d'arbres préconisés :

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20		X		X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	10-20	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

Constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**La maison de retraite Claire Menier**

En 1902, est terminée la construction de la maison de retraite Claire Menier. Avec ce dernier bâtiment, s'achève les grands aménagements de la cité. L'architecte auteur de cet édifice est Emile Hottot. Elle n'ouvrira ses portes qu'en 1919. Lors de la première guerre mondiale, la maison de retraite servira d'hôpital militaire en raison de la position géographique de Noisiel.

**L'église Saint-Médard**

La première église de Noisiel a été construite au XI^{ème} siècle et détruite durant les guerres de religion 5 siècles plus tard. Elle sera reconstruite en 1602 par Jean du Tremblay et par manque d'entretien, démolie au XIX^{ème} siècle.

Enfin, l'église dans sa forme actuelle a été érigée à la demande du Duc de Levis, propriétaire du château et du parc.