

Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4



REGLEMENT

Approbation : 20 juin 2013

Approbation modification n°1 : 25 juin 2015

Approbation modification n°2 : 15 juin 2017

Approbation modification n°3 : 25 avril 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du

12 décembre 2019

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	p 2
---	-----

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 6
--	-----

Dispositions applicables à la zone UB.....	p 7
Dispositions applicables à la zone UC	p 25
Dispositions applicables à la zone UD	p 43
Dispositions applicables à la zone UE.....	p 58
Dispositions applicables à la zone UF.....	p 74
Dispositions applicables à la zone UG	p 85

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISEES	
--	--

Dispositions applicables à la zone 2AUE	p 100
---	-------

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	
--	--

Dispositions applicables à la zone A.....	p 106
---	-------

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	
---	--

Dispositions applicables à la zone N.....	p 117
---	-------

TITRE 6 : ANNEXES	p 136
--------------------------------	-------

TITRE 1 :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Senlis, sauf les parties du territoire couvertes par le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en 1965 sur le centre-ville.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R.111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2.

2) L'article L.123-6 du Code de l'urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

- En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.
- S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.
- Les règles de lotissement dont les dispositions sont plus contraignantes que celles du présent règlement du moment qu'elles ne sont pas contradictoires avec les caractéristiques de morphologie urbaine de la zone.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et la loi Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 et L 332.28 à L 332.30 du Code de l'Urbanisme; en particulier :

- La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.1331-7 du Code de la santé Publique (voir annexe articles)
- La participation pour le financement de tout ou partie des voiries et réseaux permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L 332.11.1 et L 332.11.2 du Code de l'Urbanisme. (voir annexe articles), dans la mesure où une délibération propre à la voie a été prise avant le 1^{er} janvier 2015.
- Le respect des dispositions relatives aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Communications électroniques.
- Des contributions pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz et d'énergie calorifique.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; h; p; e ...).

- ☐ Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- ☐ Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- ☐ Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.
- ☐ Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.
- ☐ Les annexes au présent règlement font l'objet du titre VI

Dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, **des secteurs ou des sous secteurs comportant des vestiges archéologiques** ont été définis, à l'intérieur desquels s'applique l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers, il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "emplacements réservés" du présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, est autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

C'est la zone urbaine constituée, de moindre densité et homogénéité des paysages bâtis que le secteur sauvegardé, organisée le long des axes convergents vers le centre ancien et / ou à ses portes principales : faubourg Saint-Martin, Arènes, Grand Cerf / avenue du Maréchal Foch, ancienne porte de Meaux, rue Thomas Couture, avenue Félix Vernois.

Elle présente des capacités d'évolution et de mutation en renouvellement, confortant sa mixité et la diversité des usages et des fonctions représentées.

Un secteur « **UBa** » désigne les parties de la zone concernées par la proximité des arènes.

Un secteur « **UBr** » désigne les parties de la zone concernées par des projets de restructuration de grande ampleur, visant l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une plus large mixité d'usages et une recomposition urbaine en référence aux espaces publics.

Le secteur « **UBr** » intéresse 2 sous secteurs distincts :

- « **UBr.1** » : quartier dit de la gare.
- « **UBr.2** » : abords Est de l'avenue du Maréchal Foch.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

❑ Dans toute la zone :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

❑ Dans toute la zone, HORS secteur « UBr » :

- L'implantation ou l'extension de station service et distribution de carburant.

❑ De plus, en secteur « UBa » :

- L'implantation de nouvelles constructions.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

❑ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :

* Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

❑ HORS secteur « UBa » et sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de bureaux pour activités de services complémentaires à l'habitat et les aires de stationnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction urbaine mixte souhaitée pour la zone.
- L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de commerce, à condition de ne pas porter leur surface de vente à plus de 250 m² et d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement au titre de l'article L.123.1.5§7 bis du Code de l'urbanisme.

- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations-lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les affouillements ou exhaussements de sols, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.

❑ En secteur « UBa » :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la valorisation du site des arènes par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements induits...
- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

- ❑ La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU bénéficie d'une majoration du volume constructible de 20% maximum, dans les conditions définies à l'article L.127.1 du Code de l'urbanisme.**

*
* *

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Préservation de la diversité commerciale

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123.1.5.§7bis du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique du règlement, la diversité commerciale doit être préservée et développée, notamment à travers le maintien (ou l'installation) de commerces de détail de proximité, à rez-de-chaussée sur rue.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone réputées inondables et repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés ; certains secteurs concernés étant inconstructibles.

- * la cote du niveau habitable le plus bas est placée à minima 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; à défaut, la construction ne comportera pas de pièce d'habitation en RDC, et les locaux susceptibles d'être inondés seront réalisés en matériaux insensibles à l'eau ;
- * le bâtiment est fondé de façon à ne pas pouvoir être sapé par les eaux de crue ;
- * les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies seront placés hors atteinte des eaux ;
- * tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex. : cuve à fuel) ;
- * les sous-sols non cuvelés et dont l'accès ne sera pas placé au-dessus des plus hautes eaux, ne seront autorisés qu'à la condition de rester ouverts de part en part afin que l'eau puisse s'y épandre mais aussi être vidangée gravitairement, sans intervention de pompage après la crue.
- * le volume occupé par les constructions dans la nappe d'eau de la zone inondable doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé à proximité ou en amont de la construction, permettant l'extension des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- * les constructions et les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.
- *

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Pollution du sol et du sous-sol

Certaines parties de cette zone sont susceptibles de receler des pollutions du sol ou du sous-sol avérées ou suspectées. Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduites à l'initiative et sous la responsabilité des aménageurs ou des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur.

A défaut de présentation d'une étude faite par un organisme certifié attestant que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes au regard de la pollution des sols (et exposant, le cas échéant, les modalités d'une réhabilitation environnementale des lieux), le projet sera refusé en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

☐ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les conditions d'accès et les caractéristiques des voiries doivent être compatibles avec ces orientations (article L123.1.4 du Code de l'urbanisme).

☐ HORS secteur « UBr » et sauf indication contraire portée au document graphique du règlement :

• Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Une organisation rationnelle des accès est requise pour les constructions à usage d'habitation implantées en « drapeau » : mutualisation des accès obligatoire en cas de création de 2 drapeaux consécutifs.

• Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Cette obligation s'applique en particulier pour les véhicules de collecte des déchets ménagers.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

• Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'elle se trouve en zonage d'assainissement collectif.

- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur

sur la commune, contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes des trois forêts (CC3F).

- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Le réseau interne à la parcelle est de type séparatif.

• Eaux usées

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (convention de rejet).
- L'évacuation des eaux usées provenant des installations autorisées est subordonnée à un pré-traitement approprié et doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- En vue d'éviter le reflux d'eaux usées (ou pluviales) dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes (lorsqu'ils sont situés à des niveaux inférieurs à la cote altimétrique du réseau public) doit être équipé d'un clapet anti-retour.

• Eaux pluviales

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif – lorsqu'il existe – n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En particulier :

- * Les eaux de toiture doivent être gérées à l'intérieur de chaque parcelle par l'infiltration ou stockage.
- * Les stockages sont autorisés (directement en toiture ou dans des citernes) à des fins de réutilisation de l'eau.
- Le pré-traitement des eaux souillées (lessivage des parkings et voiries) :
 - * En fonction des activités et des usages, des pré-traitements adéquats doivent être assurés (séparateurs d'hydrocarbures, vannes de confinement).
 - * Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à :
 - * 1l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

• Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols et sauf indication contraire portée au titre d'orientation particulière d'aménagement :

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à l'égout du toit, lorsqu'il existe déjà des constructions à l'alignement sur des terrains voisins (continuité bâtie).
 - Dans le cas où il n'existe pas de construction sur les terrains voisins, au moins un élément majeur de façade ou de pignon de la construction principale doit être implanté à l'alignement actuel ou futur.
 - Des décrochements de faible ampleur ou des redents peuvent être admis en raison :
 - * de la configuration de la parcelle
 - * ou dans un souci de composition avec une construction voisine.

Le linéaire cumulé de ces décrochements ou redents ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la façade considérée.

- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.
- Une implantation différente peut être admise (recul sur l'alignement) pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec des constructions existantes de valeur et en bon état implantées en retrait de l'alignement, ou bien lorsqu'il existe un mur de valeur à l'alignement assurant déjà l'objectif de continuité bâtie, ou bien lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier et justifié par le recalibrage de l'espace public, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables.
 - * Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement, de 3 mètres au moins.

☐ **En sous-secteurs « UBr1 » et « UBr2 » :**

- **Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation**

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

☐ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

❑ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols et sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation (en sous-secteurs « UBr1 » « UBr2 ») :

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives et en cas d'existence d'une construction déjà en limite séparative, elles doivent être obligatoirement adossées à cette construction.
- Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà d'une bande de 18 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), une implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - * soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative,
 - * soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
 - * soit sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.

❑ **En sous-secteurs « UBr1 » et « UBr2 » :**

- Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier ou justifié par le recalibrage de l'espace collectif, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables.

❑ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

❑ **Cas particulier des berges, biefs et des bras privés de l'Aunette, la Nonette, de leurs rus affluents et des plans d'eau :**

- * Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m de la tête de berge. Une marge de recul plus importante pourra ponctuellement être imposée afin de préserver un cône de vue ou une continuité paysagère.
- * Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (avancée sur pilotis, enjambement...), les travaux et aménagements sont autorisés s'il s'agit d'un élément recensé à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » (article L. 123.1.5 § 7 du Code de l'urbanisme).
- * Dans le cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en tête de berge si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

☐ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- ☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ☐ De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).

Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement

☐ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur maximale des constructions doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

☐ Sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - * 9,50 mètres à l'égout du toit ;
 - * et 12,50 mètres au point le plus haut dans la limite de R+2+combles.

- ☐ De plus, dans les secteurs repérés au document graphique du règlement au titre de la diversité commerciale (art .L.123.1.5.§7bis) :

- * afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles, pour les constructions neuves ou en cas de rénovation, les rez-de-chaussée sur

rue ont une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus.

- ❑ S'agissant de terrain en pente et de terrains situés en contre-haut ou en contre-bas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ❑ Sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation :

- **Dispositions diverses**

- L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de l'existant.

Leurs extensions en verrière complète sont admises dès lors que l'ossature de la verrière s'harmonise avec les façades existantes.

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent assurer des continuités urbaines, ménager des transitions et liaisons avec les constructions et ensembles bâtis existants.

En conséquence, chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.

- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci dès lors qu'elle présente un caractère architectural reconnu.

- Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). Leur implantation doit privilégier la façade arrière des constructions. Les produits verriers sont les seuls autorisés.

- **Pour les « éléments de paysage identifiés »** (art. L.123.1.5.§7 du C.U.) :

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

- **Les éléments d'ornementation**

Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres... doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique.

- **Volumétrie, composition et matériaux des façades**

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte (échelle urbaine de son quartier). Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

- Façades de pierre :

- * Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.
- * Les moellons ne reçoivent un enduit à pierres vues que selon le type et le style de l'immeuble.
- * Sur les murs et ouvrages en pierre de taille prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture sont interdits.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, certains moellonnages...).
- * Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- * L'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtre ou couronnement de mur pour les constructions neuves;

- Façades autres matériaux :

- * Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (enduits dits tyroliens exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier de chaux (gamme colorée allant du blanc-cassé, sable aux ocres pâles).
- * Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre ou enduit) est admis uniquement s'il s'agit de matériau noble : produits verriers, bois, métal traité, etc...

Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont justifiés par la recherche de qualité architecturale.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

- **L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de**

dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme

- Dans toute la zone, elles sont subordonnées au respect de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ; en particulier, elles ne doivent pas être visibles depuis les rues et espaces publics.

- **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. De manière générale, la couverture devra respecter la typologie architecturale et l'époque de construction du bâtiment (avant 1830 : tuile petit moule, voire ardoise ; après 1830 : tuile à emboîtement mécanique type tuile mécanique petit moule).

- Toitures à pente :

Les toitures à pente sont recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite (aspect et couleur de la tuile vieillie). L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que bacs acier, tôle ondulée, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit.

Toutefois peuvent être autorisées les couvertures en zinc, ardoises, matériau verrier ou autre matériau noble, à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée. L'emploi de tuiles mécaniques de petit format peut être autorisé pour la réhabilitation d'architectures couvertes à l'origine par ce matériau. L'emploi de tuile mécanique est interdit sur une construction originellement couverte en tuiles plates.

- les constructions comportent une toiture à deux pans symétriques dont la pente est comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.
 - * Des pentes plus faibles (entre 22° et 35°) sont admises sur les grands bâtiments, pour les extensions de constructions existantes, les terrassons...
 - * Les toitures à 4 pentes sont admises pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle.
 - * Une couverture mono pente est admise pour les annexes et garages de moins de 30 m² d'emprise au sol.

- Les toitures-terrasse et toitures à pente nulle (moins de 10° sur l'horizontale) peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve du respect de la ligne d'égout de toits du quartier environnant. En particulier, leur mise en œuvre pourra être autorisée pour tenir compte d'un terrain en pente et / ou dans le cadre d'une extension.

Des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

- * Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.
 - * Des formes de toitures contemporaines sont admises à condition d'entrer dans une construction d'un apport architectural significatif

- **Ouvertures et percements**

- Les baies doivent être plus hautes que larges.
- L'éclairage des combles, le cas échéant, est assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit discrets, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.
- Une implantation des châssis de toit non visibles de la rue et espaces publics sera recherchée.
- Les lucarnes rampantes ou de proportions envahissantes (plus du tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent) sont interdites.
- Les châssis de toit, le cas échéant, sont encastrés, disposés en partie inférieure de la couverture, dans un ordonnancement cohérent avec les baies de façade, et leur nombre doit rester limité par versant de toiture. Leur format maximal ne doit pas excéder 80 x 100 cm.
- Pour les réhabilitations, les caractéristiques des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétées dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations...).
- Les chiens assis (les outeaux) sont interdits.

- **Menuiseries extérieures**

- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les volets roulants sont interdits.
- Les occultations seront réalisées par volets battants ou coulissants en bois, persiennes métalliques, ou volets intérieurs.
- Pour les menuiseries doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beiges, gris...) ou foncées (marine, bordeaux, gris anthracite, vert bouteille... portails par exemple). Le blanc pur n'est pas autorisé.

- **Devantures commerciales**

- Les devantures commerciales, le cas échéant, doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux...
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.
- Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la façade commerciale. Le lambrequin, le cas échéant, sera droit.

- **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :
 - * soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinants).

- * soit de murs bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de type grille métallique à barreaudage vertical simple (avec ou sans tôle de confidentialité).
 - * soit de haie vive derrière un grillage de mailles souples, simple torsion.
- Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :
 - * les mêmes qu'à l'alinéa précédent et :
 - * les grillages doublés d'une haie.
 - Il peut être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

- **Réseaux**

- Gaz - Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia
 - * les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
 - * l'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.
- Collecte des déchets :
 - * Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.
 - * Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévu une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal et située au plus près du domaine public.

- **Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements Ce ratio est ramené à 1 place / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements dans la partie de la zone « Faubourg Saint-Martin ».
Logement étudiant	0,5 place / chambre
Résidence seniors	0,3 place / logement
Logement intermédiaire (type LLI et PSLA)	1,5 places / logement
Logement social	1 place / logement
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités	
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Commerces, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	du 1 ^{er} degré : 1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher du 2 nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques, résidences médicalisées...)	1 place / 50 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 30% du nombre de places créées.
- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble* de plus de 100 logements, les places visiteurs (1 place pour 5 logements) exigées ne seront pas obligatoires. Celles-ci pourront être mutualisées avec les autres places réalisées en jouant de leur complémentarité, à la condition de ne pas être complètement privatisées.

**Il est ici qualifié d'opération d'aménagement d'ensemble une opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.*

La pertinence d'une mutualisation des places de stationnement visiteurs et la complémentarité des usages devront être préalablement justifiées par le projet. Le bilan quantitatif du stationnement devra en outre présenter le nombre de places ainsi mutualisées, et démontrer qu'il répond bien aux besoins des futurs usagers des constructions, en dehors des voies publiques destinées à la circulation.

- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination ou de création de surfaces (de plancher) supplémentaires, sont soumis à ces prescriptions.
 - * Dans le cas de changements de destination : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future et la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du PLU en vigueur, que les places aient une existence réelle ou non).
 - * Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles seront prises en compte pour le calcul des places exigibles.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
 - * 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
 - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
 - obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement.
 - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin (dans un rayon de 300 mètres).
- A défaut de pouvoir remplir l'une ou l'autre de ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en application de l'art. L 123.1.12 du Code de l'urbanisme, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.
- Il est rappelé la nécessaire application du Code de la Construction et de l'Habitation (Article R111-14-2), notamment « lorsque la capacité d'un parc de stationnement d'un bâtiment neuf à usage principal d'habitation est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Ce pourcentage est ramené à 50% lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure à 40 places. »

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

☐ Dans toute la zone :

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
- Au moins 15 % de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces piétonniers et paysagés, végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts et libres.

Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation ou de construire, il est demandé que le plan masse fasse clairement apparaître les arbres à abattre, les arbres conservés et les arbres replantés.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- * La continuité avec les espaces libres des terrains ;
 - * La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
 - Les aires de stationnement extérieures de plus de 3 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
 - La végétalisation des murs de clôture sera recherchée.
 - Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
 - Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
 - Les espaces verts en zone urbaine à protéger (art. A.123.1 du Code de l'Urbanisme) repérés au document graphique du règlement doivent être préservés.
 - Les éléments de patrimoine naturel identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme).
 - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

☐ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

C'est la zone d'extension péricentrale de l'urbanisation à caractère plus ou moins dense, où domine la fonction résidentielle sans exclure ponctuellement, la présence de commerces ou de quelques activités complémentaires à l'habitation. La poursuite de l'urbanisation là où elle est possible, sans transformation des caractéristiques du tissu urbain est souhaitée.

Un secteur « UCa » désigne les parties de la zone concernées par la proximité des arènes.

Un secteur « UCb » désigne les parties de la zone principalement constituées en pavillonnaires, lotis ou non, pour lesquels de nouvelles constructions sont possibles, sans bouleversement de la forme urbaine actuelle.

- * Brichebay
- * Fours à Chaux
- * Jardiniers / La Bigüe
- * Arènes / avenues de Creil et de Chantilly
- * Bonsecours
- * Villevert

Un secteur « UCc » désigne les parties de la zone constituées en ensembles d'habitat collectif en tours, barres ou plots, pour lesquels les gabarits existants étant réputés acquis, la hauteur plafond des bâtiments devient une donnée essentielle.

- * Brichebay
- * Fours à Chaux
- * Val d'Aunette / La Gâtelière
- * Bonsecours

Un secteur « UCd » intéresse les parties de la zone qualifiées par une cohérence urbaine et/ou architecturale reconnue, héritée de l'histoire de leur constitution, et qu'il convient de préserver.

- * Carnot
- * Rue Louis Escavy
- * Impasse Bellevue
- * Rue Amyot d'Inville

Un secteur « UCe » désigne les parties de la zone correspondant à des ensembles paysagers (bâties généralement anciens associés à des parcs boisés ou jardins qui prolongent le paysage traditionnel des vallées au sein de l'espace urbanisé), pour lesquels l'entretien ou la restauration des constructions et des espaces paysagers attenants sont recherchés.

- * Fond de l'Arche
- * Cours Albert 1^{er} / rue Amyot d'Inville

Un secteur « UCp » désigne les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de la ressource en eau potable.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

❑ Dans toute la zone :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

❑ De plus, en secteur « UCa » :

- Toutes les occupations du sol autres que celles admises sous conditions à l'article 2.

❑ De plus, en secteurs « UCb », « UCc » et « UCd » :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel, hôtelier, d'entrepôts ou agricole.
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau (ou service), autres que celles admises sous conditions à l'article 2.

❑ De plus, en secteur « UCe » :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts, d'artisanat ou agricole.
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerce, de bureau (ou service) autres que celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

❑ Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les affouillements ou exhaussements de sols, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.

- L'aménagement d'aires de stationnement, à condition d'être strictement liées et rendues nécessaires par les besoins de fonctionnement des constructions et installations autorisées.

❑ Dans toute la zone HORS « UCa » :

- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

❑ En secteur « UCa » :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la valorisation du site des arènes par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, et mettent en œuvre un traitement approprié de leur insertion au site (respect de la topographie naturelle, rester non visibles depuis les arènes, réversibilité des aménagements...).
- Les constructions, installations, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols nécessaires aux activités scientifiques et justifiés par l'étude ou la découverte archéologique aux abords du site des arènes.

❑ En secteur « UCb » :

- L'adaptation et la réfection des activités implantées antérieurement à l'entrée en vigueur du présent PLU, sans changement de destination, à condition que toutes dispositions soient prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur présence en zone à vocation résidentielle et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement, et circulations automobiles induites...).
- La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU bénéficie d'une majoration du volume constructible de 20% maximum, dans les conditions définies à l'article L.127.1 du Code de l'urbanisme.

❑ En secteur « UCb », « UCc » et « UCd » :

- L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de commerce, à condition de ne pas porter leur surface de vente à plus de 250 m² et d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement au titre de l'article L.123.1.5§7 bis du Code de l'urbanisme.
- L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de bureaux, à condition que toutes les dispositions soient prises pour prévenir les inconvénients de leur présence en zone à vocation résidentielle et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines

(vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement, circulation automobile induite...).

☐ En secteur « UCd » :

- L’implantation, l’adaptation, la réfection ou l’extension des constructions à usage d’habitation, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère reconnue du secteur : par le choix d’implantation, la modification du gabarit global des bâtiments, la disparition d’éléments caractéristiques d’aspect extérieur répertoriés, etc.
- L’implantation ou l’extension, avec ou sans changement de destination, des constructions et installations à usage d’artisanat ou de bureaux pour activités de service, dans la mesure où elles s’exercent principalement dans l’enveloppe bâtie existante et où elles ne portent pas atteinte aux conditions d’environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement, et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle du secteur.

☐ En secteur « UCe » :

- Les constructions et installations, à usage d’habitation, hôtelier, de bureau, de service public ou d’intérêt collectif, de commerce (tels que restaurant, activités d’accueil et de tourisme, centre de séminaire ou de formation, salle des ventes, etc.), dans la mesure où leur implantation ou leur extension, avec ou sans changement de destination, sont justifiées par l’entretien ou la restauration des bâtiments existants et ne remettent pas en cause la conservation de leurs qualités d’intégration dans le paysage traditionnel des grandes propriétés boisées / arborées qui les accompagnent : par l’aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de leur insertion au site (respect des boisements, des points de vue et perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l’eau, etc.)

*
* *

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Préservation de la diversité commerciale

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123.1.5.§7bis du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique du règlement, la diversité commerciale doit être préservée et développée, notamment à travers le maintien (ou l'installation) de commerces de détail de proximité, à rez-de-chaussée sur rue.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Une organisation rationnelle des accès est requise pour les constructions à usage d'habitation implantées en « drapeau » : mutualisation des accès obligatoire en cas de création de 2 drapeaux consécutifs.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Cette obligation s'applique en particulier pour les véhicules de collecte des déchets ménagers.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

- **Assainissement**

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'elle se trouve en zonage d'assainissement collectif.

- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Le réseau interne à la parcelle est de type séparatif.

- **Eaux usées**

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (convention de rejet).
- L'évacuation des eaux usées provenant des installations autorisées est subordonnée à un pré-traitement approprié et doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- En vue d'éviter le reflux d'eaux usées (ou pluviales) dans les caves, sous-sols et cours, l'orifice d'évacuation des réseaux internes (lorsqu'ils sont situés à des niveaux inférieurs à la cote altimétrique du réseau public) doit être équipé d'un clapet anti-retour.

- **Eaux pluviales**

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif – lorsqu'il existe – n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En particulier :

- * Les eaux de toiture doivent être gérées à l'intérieur de chaque parcelle par l'infiltration ou stockage.
- * Les stockages sont autorisés (directement en toiture ou dans des citernes) à des fins de réutilisation de l'eau.
- Le pré-traitement des eaux souillées (lessivage des parkings et voiries) :
 - * En fonction des activités et des usages, des pré-traitements adéquats doivent être assurés (séparateurs d'hydrocarbures, vannes de confinement).
 - * Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à :
 - * 1l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

- **Distribution électrique**

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :
 - pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec des constructions de valeur et en bon état implantées sur les terrains voisins, ou bien pour préserver un mur de valeur implanté à l'alignement qui constitue la continuité bâtie :
dans ce cas, au moins un élément majeur de la façade ou du pignon de la construction projetée doit être aligné au nu de la façade de celle(s) des constructions voisines la plus proche de l'alignement.
 - lorsqu'il n'existe pas de constructions sur les terrains voisins ou pour la mise en œuvre d'un ordonnancement spécifique au quartier intéressant la totalité d'un îlot urbain ou un ensemble d'îlots, et justifié par le recalibrage de l'espace public, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables : les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, de 5 mètres au moins.

- **En particulier, en secteur « UCc » :**

- Le gabarit des constructions existantes à usage d'habitation collective étant réputé acquis même en cas de restructuration profonde, toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés en vis-à-vis de l'autre côté de la voie de façon à ce que soit assuré le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.
 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
 - * lorsque que le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
 - * ou dans un souci de composition avec une construction voisine existante de valeur, en bon état et de volume comparable.
- Une implantation différente (alignement) peut être admise lorsqu'il existe déjà des constructions de valeur et en bon état implantées à l'alignement sur des terrains voisins (continuité bâtie) ou bien lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier et justifié par le recalibrage de l'espace public, la préservation ou la création d'espaces verts plantés en cœur d'îlot ou la recherche d'une densité supérieure pour l'opération.
 - Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.

☐ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

❑ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols :

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au plus des limites séparatives.
- Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale :
 - Pour les secteurs UCa, UCb, et UCd, à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres,
 - Pour le secteur UCc, à la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà d'une bande de 18 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), une implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - * soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative,
 - * soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
 - * soit sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.

❑ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

❑ **Cas particulier des berges, biefs et des bras privés de l'Aunette, la Nonette, de leurs rus affluents et des plans d'eau :**

- * Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m de la tête de berge. Une marge de recul plus importante pourra ponctuellement être imposée afin de préserver un cône de vue ou une continuité paysagère.
- * Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (avancée sur pilotis, enjambement...), les travaux et aménagements sont autorisés si il s'agit d'un élément recensé à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » (article L. 123.1.5 § 7 du Code de l'urbanisme).
- * Dans le cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en tête de berge si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

- ☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée :
 - 15% en secteurs « UCa », « UCe » et « UCp »
 - non réglementée en secteur « UCb »
 - 25% en secteurs « UCc » et « UCd »
- ☐ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'emprise au sol, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver leur non conformité aux dispositions du présent article.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ☐ De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).

Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement

- ☐ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - * en secteurs « UCc » et « UCe » : 15 mètres au point le plus haut.
 - * autres secteurs : 9 mètres au point le plus haut et 4,50 mètres à l'égout du toit.
 - * La hauteur pourra être de 6 mètres à l'égout du toit, hauteur au faîtage inchangée, en fonction des avoisinants et si la préservation des vues le permet.
 - * nonobstant les dispositions ci-avant, dans le cas d'extension ou d'annexe, la hauteur maximale de référence reste celle du bâtiment principal pré-existant.
- ☐ De plus, dans les secteurs repérés au document graphique du règlement au titre de la diversité commerciale (art .L.123.1.5.§7bis) :

- * afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles, pour les constructions neuves ou en cas de rénovation, les rez-de-chaussée sur rue ont une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus.
- * de plus, en secteur « UCc » : une amélioration de l'habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée directement sur l'espace public doit être recherchée soit par une surélévation de leur plancher par rapport au niveau du sol naturel d'au moins un mètre, soit par une hauteur de leur plafond à 3 mètres minimum.

❑ S'agissant de terrain en pente et de terrains situés en contre-haut ou en contre-bas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

❑ Dispositions diverses

- L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de l'existant (secteurs UCd et UCe). Leurs extensions en verrière complète sont admises dès lors que l'ossature de la verrière s'harmonise avec les façades existantes.
- La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent assurer des continuités urbaines, ménager des transitions et liaisons avec les constructions et ensembles bâtis existants.

En conséquence, chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.
- Sur les façades implantées à l'alignement, un débord par rapport au nu extérieur de façade est autorisé dans la limite de 0.80 m. maxi au-dessus d'une hauteur de 3.50 m. pour la réalisation de balcons, loggias...

Le linéaire cumulé de ces ouvrages en saillie ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la façade considérée.

- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci dès lors qu'elle présente un caractère architectural reconnu.

- Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). Leur implantation doit privilégier la façade arrière des constructions. Les produits verriers sont les seuls autorisés.

- **Pour les « éléments de paysage identifiés » (art. L.123.1.5.§7 du C.U.) :**

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

- **Les éléments d'ornementation**

Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres... doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique.

- **Volumétrie, composition et matériaux des façades**

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte (échelle urbaine de son quartier). Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

- Façades de pierre
 - * Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.
 - * Les moellons ne reçoivent un enduit à pierres vues que selon le type et le style de l'immeuble.
 - * Sur les murs et ouvrages en pierre de taille prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas) sont interdits.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, certains moellonnages...).
- * Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- * L'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtre ou couronnement de mur pour les constructions neuves;

– Façades autres matériaux :

- * Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (enduits dits tyroliens exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier de chaux (gamme colorée allant du blanc-cassé, sable aux ocres pâles).
- * Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre ou enduit) est admis uniquement s'il s'agit de matériau noble : produits verriers, bois, métal traité, etc...

Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont justifiés par la recherche de qualité architecturale.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

- **L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme

- Dans toute la zone, elles sont subordonnées au respect de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ; en particulier, elles ne doivent pas être visibles depuis les rues et espaces publics.

- **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. De manière générale, la couverture devra respecter la typologie architecturale et l'époque de construction du bâtiment (avant 1830 : tuile petit moule, voire ardoise ; après 1830 : tuile à emboîtement mécanique type tuile mécanique petit moule).

- Toitures à pente :

Les toitures à pente sont recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite (aspect et couleur de la tuile vieillie). L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que bacs acier, tôle ondulée, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit.

Toutefois peuvent être autorisées les couvertures en zinc, ardoises, matériau verrier ou autre matériau noble, à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée. L'emploi de tuiles mécaniques de petit format peut être autorisé pour la réhabilitation d'architectures couvertes à l'origine par ce matériau. L'emploi de tuile mécanique est interdit sur une construction originellement couverte en tuiles plates.

- les constructions comportent une toiture à deux pans symétriques dont la pente est comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

- * Des pentes plus faibles (entre 22° et 35°) sont admises sur les grands bâtiments, pour les extensions de constructions existantes, les terrassons...
- * Les toitures à 4 pentes sont admises pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle.
- * Une couverture mono pente est admise pour les annexes et garages de moins de 30 m² d'emprise au sol.

- Les toitures-terrasse et toitures à pente nulle (moins de 10° sur l'horizontale) peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve du respect de la ligne d'égout de toits du quartier environnant. En particulier, leur mise en œuvre pourra être autorisée pour tenir compte d'un terrain en pente et / ou dans le cadre d'une extension.

Des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

- * Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.
- * Des formes de toitures contemporaines sont admises à condition d'entrer dans une construction d'un apport architectural significatif

- **Ouvertures et percements**

- Les baies doivent être plus hautes que larges,
- sauf en secteur UCc pour des raisons architecturales.
- L'éclairage des combles, le cas échéant, est assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit discrets, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.
- Une implantation des châssis de toit non visibles de la rue et espaces publics sera recherchée.
- Les lucarnes rampantes ou de proportions envahissantes (plus du tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent) sont interdites.
- Les châssis de toit, le cas échéant, sont encastrés, disposés en partie inférieure de la couverture, dans un ordonnancement cohérent avec les baies de façade, et leur nombre doit rester limité par versant de toiture. Leur format maximal ne doit pas excéder 80 x 100 cm.
- Pour les réhabilitations, les caractéristiques des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétées dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulures...).
- Les chiens assis (les outeaux) sont interdits.

- **Menuiseries extérieures**

- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les volets roulants sont interdits sauf en secteur UCc sous réserve d'une intégration architecturale respectant les typologies d'origine des immeubles concernés.
- Les occultations seront réalisées par volets battants ou coulissants en bois, persiennes métalliques, ou volets intérieurs.
- Pour les menuiseries doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beiges, gris...) ou foncées (marine, bordeaux, gris anthracite, vert bouteille... portails par exemple). Le blanc pur n'est pas autorisé.

- **Devantures commerciales**

- Les devantures commerciales, le cas échéant, doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux...
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.
- Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la façade commerciale. Le lambrequin, le cas échéant, sera droit.

- **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :
 - * soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinants).
 - * soit de murs bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de type grille métallique à barreaudage vertical simple (avec ou sans tôle de confidentialité).
 - * soit de haie vive derrière un grillage de mailles souples, simple torsion.
- Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :
 - * les mêmes qu'à l'alinéa précédent et :
 - * les grillages doublés d'une haie.
- Il peut être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

- **Réseaux**

- Gaz - Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia
 - * les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
 - * l'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.
- Collecte des déchets :
 - * Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.
 - * Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévu une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal et située au plus près du domaine public.

- **Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements
Logement étudiant	0,5 place / chambre
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre

3. Activités autorisées	
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Commerces, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	du 1 ^{er} degré : 1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher du 2 nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques, résidences médicalisées...)	1 place / 50 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 30% du nombre de places créées.
- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination ou de création de surfaces de plancher supplémentaires, sont soumis à ces prescriptions.
 - * Dans le cas de changements de destination : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future et la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du PLU en vigueur, que les places aient une existence réelle ou non).
 - * Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles seront prises en compte pour le calcul des places exigibles.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
 - * 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
 - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
 - obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement.

- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin (dans un rayon de 300 mètres).
- A défaut de pouvoir remplir l'une ou l'autre de ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en application de l'art. L 123.1.12 du Code de l'urbanisme, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

❑ Dans toute la zone :

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
- Au moins 25 % de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces piétonniers et paysagés, végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts et libres.

Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation ou de construire, il est demandé que le plan masse fasse clairement apparaître les arbres à abattre, les arbres conservés et les arbres replantés.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- * La continuité avec les espaces libres des terrains ;
- * La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement extérieures de plus de 3 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les éléments de patrimoine naturel identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- En particulier, en secteur « UCd » quartier Carnot : les espaces verts intérieurs à protéger identifiés au document graphique du règlement doivent être préservés (art. A 123.1. du Code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD
--

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, occupés par des urbanisations diffuses (en hameau), qui n'ont pas vocation à être renforcées, à l'écart de l'agglomération : Villemétrie, Le Tombray.

Un secteur « UDp » désigne les parties de la zone incluses dans un périmètre rapproché de protection de la ressource en eau potable.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

❑ Dans toute la zone :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, agricole ou d'entrepôt.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

❑ De plus, en secteur « UDp » :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureau (ou service).
- Le changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

❑ Dans toute la zone :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement...) et où elles se conforment aux règles de la zone.
- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur implantation. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.
- L'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée des constructions implantées antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, dans la mesure où elles se conforment aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.

□ De plus, dans toute la zone HORS secteur « UDp » :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage hôtelier, de bureau (ou service), de commerce (tels que restaurant, activités d'accueil et de tourisme en milieu rural, centre de séminaire ou de formation, salle des ventes, etc.), dans la mesure où leur implantation ou leur extension, avec ou sans changement de destination, sont justifiées par l'entretien ou la restauration des bâtiments existants et ne remettent pas en cause la conservation de leurs qualités d'intégration dans le paysage traditionnel du hameau : par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de leur insertion au site (respect des boisements, des points de vue et perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l'eau, etc.).



PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone réputées inondables et repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés ; certains secteurs concernés étant inconstructibles.

- * la cote du niveau habitable le plus bas est placée a minima 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; à défaut, la construction ne comportera pas de pièce d'habitation en RDC, et les locaux susceptibles d'être inondés seront réalisés en matériaux insensibles à l'eau ;
- * le bâtiment est fondé de façon à ne pas pouvoir être sapé par les eaux de crue ;
- * les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies seront placés hors atteinte des eaux ;
- * tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex. : cuve à fuel) ;
- * les sous-sols non cuvelés et dont l'accès ne sera pas placé au-dessus des plus hautes eaux, ne seront autorisés qu'à la condition de rester ouverts de part en part afin que l'eau puisse s'y épandre mais aussi être vidangée gravitairement, sans intervention de pompage après la crue.
- * le volume occupé par les constructions dans la nappe d'eau de la zone inondable doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé à proximité ou en amont de la construction, permettant l'extension des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- * les constructions et les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Une organisation rationnelle des accès est requise pour les constructions à usage d'habitation implantées en « drapeau » : mutualisation des accès obligatoire en cas de création de 2 drapeaux consécutifs.

- **Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Cette obligation s'applique en particulier pour les véhicules de collecte des déchets ménagers.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

- **Assainissement**

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome « conforme ou respectant la réglementation en vigueur » contrôlée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes des trois forêts (CC3F).

Le réseau interne à la parcelle est de type séparatif.

- **Eaux usées**

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif le cas échéant, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (convention de rejet).
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- **Eaux pluviales**

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif s'il existe, n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet.

- **Distribution électrique**

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public située en limite de propriété.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9.5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :

- pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec des constructions de valeur et en bon état implantées sur les terrains voisins, ou bien pour préserver un mur de valeur à l'alignement qui constitue la continuité bâtie :
dans ce cas, au moins un élément majeur de la façade ou du pignon de la construction projetée doit être aligné au nu de la façade de celle(s) des constructions voisines la plus proche de l'alignement.
 - lorsqu'il n'existe pas de constructions sur les terrains voisins : les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, de 5 mètres au moins.
 - Une implantation à l'alignement est requise lorsqu'il existe déjà des constructions de valeur et en bon état implantées à l'alignement sur des terrains voisins (continuité bâtie).
 - Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.
- ☐ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols :
- Les constructions doivent être implantées sur l'une au plus des limites séparatives.
 - Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
 - Au-delà d'une bande de 18 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), une implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - * soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative,
 - * soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
 - * soit sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.
- ☐ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.
- ☐ **Cas particulier des berges, biefs et des bras privés de l'Aunette, la Nonette, de leurs rus affluents et des plans d'eau :**
- * Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m de la tête de berge. Une marge de recul plus importante pourra ponctuellement être imposée afin de préserver un cône de vue ou une continuité paysagère.

- * Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (avancée sur pilotis, enjambement...), les travaux et aménagements sont autorisés s'il s'agit d'un élément recensé à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » (article L. 123.1.5 § 7 du Code de l'urbanisme).
- Dans le cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en tête de berge si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

- ☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée :
 - 15% en secteur « UDp »,
 - 30% dans le reste de la zone.
- ☐ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'emprise au sol, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver leur non conformité aux dispositions du présent article.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ☐ De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).

Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement

- ☐ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - * 9 mètres au point le plus haut et 4,50 mètres à l'égout du toit.
 - * La hauteur pourra être de 6 mètres à l'égout du toit, hauteur au faîtage inchangée, en fonction des avoisinants et si la préservation des vues le permet.

- * nonobstant les dispositions ci-avant, dans le cas d'extension ou d'annexe, la hauteur maximale de référence reste celle du bâtiment principal pré-existant.

- ❑ S'agissant de terrain en pente et de terrains situés en contre-haut ou en contre-bas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

❑ Dispositions diverses

- L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de l'existant.
Leurs extensions en verrière complète sont admises dès lors que l'ossature de la verrière s'harmonise avec les façades existantes.
- La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent assurer des continuités urbaines, ménager des transitions et liaisons avec les constructions et ensembles bâtis existants.

En conséquence, chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.
 - S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci dès lors qu'elle présente un caractère architectural reconnu.
 - Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). Leur implantation doit privilégier la façade arrière des constructions. Les produits verriers sont les seuls autorisés.
- **Pour les « éléments de paysage identifiés »** (art. L.123.1.5.§7 du C.U.) :
Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

- **Les éléments d'ornementation**

Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres... doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique.

- **Volumétrie, composition et matériaux des façades**

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte (échelle urbaine de son quartier). Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

- Façades de pierre :

- * Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.
- * Les moellons ne reçoivent un enduit à pierres vues que selon le type et le style de l'immeuble.
- * Sur les murs et ouvrages en pierre de taille prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture sont interdits.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, certains moellonnages...).
- * Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- * L'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtre ou couronnement de mur pour les constructions neuves.

- Façades autres matériaux :

- * Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (enduits dits tyroliens exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier de chaux (gamme colorée allant du blanc-cassé, sable aux ocres pâles).
- * Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre ou enduit) est admis uniquement s'il s'agit de matériau noble : produits verriers, bois, métal traité, etc...

Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont justifiés par la recherche de qualité architecturale.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

- **L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme

- Dans toute la zone, elles sont subordonnées au respect de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans

le milieu environnant (article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ; en particulier, elles ne doivent pas être visibles depuis les rues et espaces publics.

- **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. De manière générale, la couverture devra respecter la typologie architecturale et l'époque de construction du bâtiment (avant 1830 : tuile petit moule, voire ardoise ; après 1830 : tuile à emboîtement mécanique type tuile mécanique petit moule).

- Toitures à pente :

Les toitures à pente sont recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite (aspect et couleur de la tuile vieillie). L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que bacs acier, tôle ondulée, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit.

Toutefois peuvent être autorisées les couvertures en zinc, ardoises, matériau verrier ou autre matériau noble, à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée. L'emploi de tuiles mécaniques de petit format peut être autorisé pour la réhabilitation d'architectures couvertes à l'origine par ce matériau. L'emploi de tuile mécanique est interdit sur une construction originellement couverte en tuiles plates.

- les constructions comportent une toiture à deux pans symétriques dont la pente est comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

- * Des pentes plus faibles (entre 22° et 35°) sont admises sur les grands bâtiments, pour les extensions de constructions existantes, les terrassons...

- * Les toitures à 4 pentes sont admises pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle.

- * Une couverture mono pente est admise pour les annexes et garages de moins de 30 m² d'emprise au sol.

- Les toitures-terrasse et toitures à pente nulle (moins de 10° sur l'horizontale) peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve du respect de la ligne d'égout de toits du quartier environnant. En particulier, leur mise en œuvre pourra être autorisée pour tenir compte d'un terrain en pente et / ou dans le cadre d'une extension.

Des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

- * Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

- * Des formes de toitures contemporaines sont admises à condition d'entrer dans une construction d'un apport architectural significatif

- **Ouvertures et percements**

- Les baies doivent être plus hautes que larges.

- L'éclairage des combles, le cas échéant, est assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit discrets, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.

- Une implantation des châssis de toit non visibles de la rue et espaces publics sera recherchée.

- Les lucarnes rampantes ou de proportions envahissantes (plus du tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent) sont interdites.
- Les châssis de toit, le cas échéant, sont encastrés, disposés en partie inférieure de la couverture, dans un ordonnancement cohérent avec les baies de façade, et leur nombre doit rester limité par versant de toiture. Leur format maximal ne doit pas excéder 80 x 100 cm.
- Pour les réhabilitations, les caractéristiques des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétées dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations...).
- Les chiens assis (les outeaux) sont interdits.

- **Menuiseries extérieures**

- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les volets roulants sont interdits.
- Les occultations seront réalisées par volets battants en bois, persiennes métalliques, ou volets intérieurs.
- Pour les menuiseries doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beiges, gris...) ou foncées (marine, bordeaux, gris anthracite, vert bouteille... portails par exemple). Le blanc pur n'est pas autorisé.

- **Devantures commerciales**

- Les devantures commerciales, le cas échéant, doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux...
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.
- Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la façade commerciale. Le lambrequin, le cas échéant, sera droit.

- **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :
 - * soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinants).
 - * soit de murs bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de type grille métallique à barreaudage vertical simple (avec ou sans tôle de confidentialité).
 - * soit de haie vive derrière un grillage de mailles souples, simple torsion.
- Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :
 - * les mêmes qu'à l'alinéa précédent et :
 - * les grillages doublés d'une haie.
- Il peut être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

- **Réseaux**

- Gaz - Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia
- * les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
- * l'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.
- Collecte des déchets :
- * Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.
- * Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévu une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal et située au plus près du domaine public.

- **Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités autorisées	
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Commerces, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	du 1 ^{er} degré : 1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher du 2 nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques, résidences médicalisées...)	1 place / 50 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 30% du nombre de places créées.
- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination ou de création de surfaces de plancher supplémentaires, sont soumis à ces prescriptions.
 - * Dans le cas de changements de destination : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future et la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du PLU en vigueur, que les places aient une existence réelle ou non).
 - * Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles seront prises en compte pour le calcul des places exigibles.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
 - * 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
 - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
 - obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement.
 - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

☐ Dans toute la zone :

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
- Au moins 45 % de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces piétonniers et paysagés, végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts et libres.
Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.
- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation ou de construire, il est demandé que le plan masse fasse clairement apparaître les arbres à abattre, les arbres conservés et les arbres replantés.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- * La continuité avec les espaces libres des terrains ;
 - * La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
 - Les aires de stationnement extérieures de plus de 3 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
 - Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
 - La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage, sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent, est interdit.
 - Les éléments naturels repérés au document graphique et à l'annexe « Inventaire du Patrimoine Bâti et Naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5 § 7 du Code de l'urbanisme).
 - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits (art. L.130.1 du Code de l'urbanisme)..

Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

- C'est la zone destinée à l'implantation d'activités économiques.

Elle concerne 4 sites principaux sur le territoire communal :

- la zone d'activités économiques « Senlis Sud Oise » entre l'autoroute, l'avenue du Général de Gaulle, la chaussée Brunehaut, et l'emprise de l'ancienne voie ferrée.
 - les installations de la SANEF.
 - le secteur à dominante commerciale de Villevert, en bordure de la RD 1330.
 - Le parc d'activités des « Portes de Senlis » en entrée de ville Est, en bordure de la RN324
-
- Un secteur « UEa » désigne les parties de la zone autorisant les activités à dominante commerciale.
 - Un secteur « UEb » désigne les parties de la zone dédiées au centre d'exploitation et d'entretien de l'autoroute.
 - Un secteur « UEc » désigne les parties de la zone dédiées du parc d'activités des « Portes de Senlis ». Cette zone est dédiée à l'accueil d'activités artisanales, de bureaux, industrielles et de logistique.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

❑ Dans toute la zone :

- L'implantation des constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.
- Hors secteur UEc, l'implantation des constructions à usage de logistique à l'exception toutefois de celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

❑ De plus, dans toute la zone HORS secteur « UEa » :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage de commerce autres que celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.

❑ De plus, dans le secteur « UEb » :

- L'implantation des constructions et installations autres que celles qui sont admises sous conditions à l'article 2 pour le maintien et le développement du centre d'exploitation et d'entretien de l'autoroute.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

❑ Dans toute la zone HORS secteur « UEb » :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel, d'artisanat, d'entrepôt, hôtelier, de bureau, de stationnement dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation et leur extension mesurée, à condition qu'elles soient strictement nécessaires et indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est requise sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à

l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve que toutes dispositions soient prises pour prévenir les dangers ou nuisances de leur implantation en zone à vocation économique. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres autorisés.
- Pour les établissements soumis au régime de l'autorisation (CETIM, PLANET WATTOHM, OFFICE DEPOT, CORAMINE...), l'extension ou la modification des constructions existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

❑ De plus, dans toute la zone Hors secteurs « UEa », « UEb » et « UEc » :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage de commerce, à condition que l'affectation commerciale soit associée directement à une activité de production et ne représente pas plus de 50% des surfaces de plancher construites sur le terrain.

❑ De plus en secteur « UEa » :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

❑ De plus en secteur « UEc » :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce, aux conditions suivantes :
 - Soit la superficie de chaque cellule commerciale est inférieure à 250 m² et l'activité accorde directement un service aux salariés des entreprises de la zone.
 - Soit l'affectation commerciale (dont elles sont par exemple le showroom) doit être associée directement à une activité de production, la surface de plancher dédiée au commerce ne dépasse pas plus de 20% la surface de plancher du bâtiment et ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise.

❑ De plus, dans toute la zone Hors secteurs « UEa », « UEb » et UEc :

- L'implantation de la petite logistique associée dans de faibles proportions, au cœur des constructions, aux activités de fabrication, conditionnement ou transformation de l'activité déclarée au titre de destination principale. Cette implantation de logistique annexe ne doit pas être la destination principale sur ce terrain.

❑ **En secteur « UEb » :**

- L'implantation et l'extension des constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du centre d'exploitation et d'entretien de l'autoroute, dans la mesure où elles font l'objet d'un traitement approprié pour s'inscrire dans le paysage d'entrée de ville et ne pas porter atteinte à l'environnement.

❑ **En secteur « UEc » :**

- L'implantation de bâtiments de logistique est autorisée dans le respect des dispositions réglementaires de l'Orientation Particulière d'Aménagement (OPA) des Portes de Senlis.

*
* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Risque technologique

Aux abords des établissements « CETIM », « OFFICE DEPOT », « PLANET WATTOHM » et « CORAMINE », repérées comme ICPE soumis à autorisation non Seveso, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales liées à la présence de produits inflammables.

Pollution du sol et du sous-sol

Certaines parties de cette zone sont susceptibles de receler des pollutions du sol ou du sous-sol avérées ou suspectées. Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduites à l'initiative et sous la responsabilité des aménageurs ou des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur.

A défaut de présentation d'une étude faite par un organisme certifié attestant que le projet envisagé ne présente pas de risque pour les biens et les personnes au regard de la pollution des sols (et exposant, le cas échéant, les modalités d'une réhabilitation environnementale des lieux), le projet sera refusé en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé vers l'autoroute A1 et la RD330.

- **Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Cette obligation s'applique en particulier pour les véhicules de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Assainissement**

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'elle se trouve en zonage d'assainissement collectif.
- Le réseau interne à la parcelle est de type séparatif.

- **Eaux usées**

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (convention de rejet).
- L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et au respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- **Dans toute la zone hors secteur « UEc »**

Pour tout projet de construction, le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.

En particulier :

- Les eaux de toiture peuvent être gérées à l'intérieur de chaque parcelle par infiltration directe dans le sous-sol.
- Les stockages sont également autorisés (directement en toiture ou dans des citernes) à des fins de réutilisation de l'eau.

- **De plus en secteur « UEc »**

Pour tout projet de construction :

- Pour les eaux pluviales (parkings, aire de manœuvre...), le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En particulier :

- * les eaux de toiture doivent être gérées à l'intérieur de chaque parcelle par infiltration ou stockage.
- * les stockages sont également autorisés (directement en toiture ou dans des citernes) à des fins de réutilisation de l'eau.
- Le pré-traitement des eaux souillées (lessivage des parkings et aires de manœuvre)
 - * En fonction des activités et des usages, des pré-traitements adéquats doivent être assurés (séparateurs d'hydrocarbures, vannes de confinement).
 - * Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à :
 - * 1 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

- **Distribution électrique**

- Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❑ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison de la proximité des installations classées pour la protection de l'environnement :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques (ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique).
 - Ce recul est porté à 35 mètres le long de l'autoroute A1.
 - Les postes de distribution de carburant, postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les locaux pour la collecte des déchets et les constructions ou installations nécessaires au service de l'autoroute peuvent être autorisés dans la marge de recul.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement :

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au plus des limites séparatives si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande pour assurer la protection contre l'incendie.
- Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge d'isolement égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la distance des marges de recul existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'emprise au sol, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver leur non conformité aux dispositions du présent article.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

❑ Dans toute la zone HORS secteur « UEc »

- De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).
Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut de la toiture.
- Les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde corps, locaux techniques d'ascenseur seront intégrés à la construction, ou n'excéderont pas la hauteur de 12 mètres par rapport au niveau zéro du rez de chaussée.
- Les constructions ou installations dont la hauteur est imposée par destination (silos, installations et immeubles adaptés au tri gravitaire, cheminées, pylônes, ponts roulants, tour de stockage, etc) sont autorisées, sauf à remettre en cause l'installation même de l'activité sur la zone.
- S'agissant de terrains en pente et de terrains situés en contre-haut ou contrebas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

❑ Dans le secteur « UEc »

- La hauteur maximale du volume principal des constructions est définie au travers de l'orientation particulière d'aménagement. La hauteur autorisable est fixée en fonction du niveau du terrain naturel au point d'implantation de la construction, et limitée à une côte NGF maximale que la partie haute de la construction ne doit pas dépasser ($H = \text{côte NGF du vélum maximum} - \text{côte NGF d'implantation du bâtiment}$).

Le terrain a été divisé en deux secteurs avec des altimétries maximales différentes :

- * l'un limité à la côte de 97,50 m NGF,
- * l'autre à la cote 96.50 m NGF.

- La hauteur maximale des volumes secondaires des constructions est inférieure d'au moins 1/3 m à la hauteur du volume de la construction principale
- Les ouvrages techniques de faible emprise, installés en couverture, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ajourés, locaux techniques d'ascenseur seront intégrés à la construction, ou n'excéderont pas la hauteur de 1,50 m au-dessus de l'acrotère. Ces ouvrages seront obligatoirement implantés à une distance d'au moins 2 mètres du nu extérieur de la façade du bâtiment.
- Les constructions ou installations dont la hauteur est imposée par destination (silos, installations et immeubles adaptés au tri gravitaire, cheminées, pylônes, ponts roulants, tour de stockage, etc) sont interdits, sauf s'ils respectent les hauteurs autorisées à travers l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UD 11 leur sont applicables.
- **L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme
 - Dans toute la zone, elles sont subordonnées au respect de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ; en particulier, elles ne doivent pas être visibles depuis les rues et espaces publics.
 - Elles sont intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages de l'agglomération (en évitant les saillies, couleur et brillance identiques au support, ordonnancement en correspondance avec les éléments de façade ou de couverture...).
- **Aspect des bâtiments, constructions et murs**
 - Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité. Ces matériaux devront respecter la nature et la qualité de l'environnement existant.
 - Tout bâtiment, construction ou mur, devra présenter une finition réalisée par des matériaux destinés à rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre, etc.
 - Les annexes ou ajouts techniques indépendants de la construction doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
 - Les équipements techniques extérieurs ne devront pas être apparents sur les façades de la construction.
 - Le bardage métallique, le bardage bois, l'aluminium, le zinc, les produits verriers, les vêtements bois, le béton sont autorisables le cas échéant.

- Les façades de bâtiments doivent être traitées avec minimalisme, sans décor superflu.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façades surabondants, les associations de matériaux hétéroclites sont interdits.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

☐ **De plus dans le secteur « UEc »**

- Afin de rythmer les façades et fragmenter les volumes des constructions, les bâtiments de plus de 50 m linéaires de façade doivent être constitués d'au moins deux volumes distincts : un volume principal et un volume secondaire s'insérant en façade ou en angle de la construction et visible des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Le volume secondaire ainsi créé représentera au moins 5 % de l'emprise au sol de la construction globale.
- Pour les constructions de moins de 50 m linéaires de façade, celle-ci présentera une finition utilisant 2 ou 3 matériaux différents.
- Les volumes secondaires seront traités avec des matériaux qualitatifs.
- Les bâtiments seront traités avec sobriété en limitant le nombre de matériaux utilisés.
- Les quais seront conçus de manière à maintenir le niveau haut du quai à hauteur de la plateforme du bâtiment en prévoyant un encaissement des rampes d'accès au quai.

• **Les clôtures, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal**

☐ **Dans toute la zone**

- Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

☐ **Dans toute la zone HORS secteur « UEc »**

- Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre obligatoirement doublé d'une haie.

☐ **Dans le secteur « UEc »**

Le long des espaces communs ou en fond de parcelle :

- La clôture éventuelle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et sera réalisée en treillis soudé à maille rectangulaire de couleur vert sombre avec des poteaux métalliques adaptés.
- Elle sera doublée d'une haie vive et d'une végétation arbustive d'essences locales variées. Les essences seront choisies dans la palette proposée en annexe du présent règlement.
- Les soubassements maçonnés sont interdits.
- Les portails d'accès doivent être de conception simple, sans maçonnerie apparente.
- Toute enseigne sur les clôtures sera interdite.

- Le numéro d'adresse et les coffrets techniques des concessionnaires, quel que soit leur dimension et leur nombre seront obligatoirement implantés dans des ouvrages maçonnés à proximité du portail et dimensionnés au plus juste des nécessités techniques.

Entre les lots :

- La clôture éventuelle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et sera réalisée en treillis soudé à maille rectangulaire de couleur vert sombre avec des poteaux métalliques adaptés.
- Elle sera doublée d'une haie vive d'essences locales variées. Les essences seront choisies dans la palette proposée en annexe du présent règlement. Les soubassements maçonnés sont interdits.
- Les clôtures sur limite séparative entre deux lots seront établies en mitoyenneté et suivant les règles de l'art, à frais commun avec les acquéreurs voisins.

Le long des RD1330 et RD1324 :

- La clôture éventuelle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et sera réalisée en treillis soudé à maille rectangulaire de teinte sombre avec des poteaux métalliques adaptés.
- Les soubassements maçonnés sont interdits.
- Toute enseigne sur les clôtures sera interdite.

• Réseaux

- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
 - * les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
 - * Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, murs bahuts ou coffret maçonné.
- Collecte des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

• Citernes

- ☐ **Dans toute la zone HORS secteur « UEc »**
 - Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.
- ☐ **Dans le secteur « UEc »**
 - Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent faire l'objet d'une intégration en harmonie avec le projet architectural.

• Les couleurs – définition d'une gamme chromatique

- ☐ **Dans toute la zone HORS secteur « UEc »**

- Pour garantir une meilleure unité et lisibilité de la zone dans le paysage de l'agglomération, une gamme chromatique de couleurs neutres est privilégiée : moyenne à soutenue pour les façades.
 - Les couleurs seront utilisées en « aplat » et non en bordure.
 - Dans le cas d'utilisation de parements bois, les couleurs naturelles seront privilégiées
 - Les couleurs vives ou le blanc ne sont pas autorisées
 - Les couvertures seront de teintes foncées se rapprochant des teintes de couvertures traditionnelles (ardoises) ou végétalisées
 - Certains éléments stratégiques des constructions tels que les éléments servant de repères et d'identification des sociétés pourront être proposés selon les gammes de couleurs propres à la communication de l'entreprise, à condition de concerner un nombre d'éléments et de surfaces très limité.
- ☐ **Dans le secteur « UEc »**
- Certains éléments stratégiques des constructions tels que les éléments servant de repères et d'identification des sociétés pourront être proposés selon les gammes de couleurs propres à la communication de l'entreprise, à condition de concerner un nombre d'éléments et de surfaces très limité.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation autorisées	
	2 places / logement
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités	
Bureaux, commerces, restaurants d'entreprise	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher
Entrepôts (archives, stockage...)	1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturels, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	4 places par tranche de 75 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Pour les activités tertiaires (bureaux, établissement de formation), les stationnements en sous-sol seront encouragés. Si les stationnements sont réalisés en sous-sol, le nombre de places requises est de 1 place / 25 m² de surface de plancher.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires sont soumises à ces prescriptions :
 - * Dans le cas de changements de destination : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future, la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du PLU en vigueur), que les places aient une existence réelle ou non).
 - * Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées d'une manière additive.

☐ Dans toute la zone HORS secteur « UEc »

- Une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

☐ De le secteur « UEc »

- une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle: 1% de la surface de plancher pour toutes surfaces, hors entrepôts, avec un minimum de 10 m².

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

☐ Dans toute la zone HORS secteur « UEc »

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6) ou dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
 - Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives.
 - * Ils doivent représenter au moins 15% de la surface du terrain et sont localisés en priorité dans l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement, et/ou dans l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
 - * Ces espaces libres seront de pleine terre, sauf s'ils se situent sur les emprises d'un parking souterrain.
 - Les aires de stationnement :

- * Elles sont de préférence implantées ailleurs qu'en façade des constructions (dans les marges de recul et d'isolement imposées sur les autres limites ; autre façade sur voie, limites séparatives) ;
- * Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- * Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront traitées de préférence avec des matériaux perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- En cas d'extension des constructions existantes :
 - * La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
 - * Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - * Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.
- En limite de zone d'activité (avec une zone d'habitat) et sur le secteur « UEb », il est demandé un renforcement de la protection végétale sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative : densité des plantations, association de hautes tiges (un tiers des plantations), de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.
- Les éléments de patrimoine naturel identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme).

Dans le secteur « UEc »

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6) ou dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
 - Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives.
 - * Ils doivent représenter au moins 15% de la surface du terrain et sont localisés en priorité dans l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement, et/ou dans l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
 - * Ces espaces libres seront de pleine terre, sauf s'ils se situent sur les emprises d'un parking souterrain.
 - Les aires de stationnement :
 - * Elles sont de préférence implantées ailleurs qu'en façade des constructions (dans les marges de recul et d'isolement imposées sur les autres limites ; autre façade sur voie, limites séparatives) ;

- * Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère.
- En cas d'extension des constructions existantes :
 - * La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
 - * Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - * Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF
--

C'est la zone urbaine principalement affectée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, regardés comme stables à l'échéance de dix ou quinze ans. Elle regroupe les principaux établissements d'enseignement, de formation, culturels, de santé, sociaux ou sportifs de la commune, hors secteur sauvegardé.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

❑ Dans toute la zone :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, agricole, hôtelier de commerce, d'artisanat ou d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation ou de stationnement, autres que celles qui sont admises sous condition à l'article 2.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE UF 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

❑ Dans toute la zone

- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation, de bureaux, et de stationnement, dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à la

surveillance, au gardiennage, à l'exploitation ou au bon fonctionnement des équipements et services d'intérêt collectifs autorisés sur la zone, et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage des équipements du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

*
* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols notamment dans les secteurs repérés à « l'Inventaire des vides et indices de vides sur le territoire communal » annexé au présent document, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable)

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

- **Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Cette obligation s'applique en particulier pour les véhicules de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Assainissement**

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'elle se trouve en zonage d'assainissement collectif.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune, contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes des trois forêts (CC3F).
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Le réseau interne à la parcelle est de type séparatif.

- **Eaux usées**

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (convention de rejet).
- L'évacuation des eaux usées provenant des installations autorisées est subordonnée à un pré-traitement approprié et au respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

- **Eaux pluviales**

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.

En particulier :

- * Les eaux de toiture doivent être gérées à l'intérieur de chaque parcelle par infiltration directe dans le sous-sol.
- * Les stockages sont également autorisés (directement en toiture ou dans des citernes) à des fins de réutilisation de l'eau.
- Le pré-traitement des eaux souillées (lessivage des parkings et aires de manœuvre) :
 - * En fonction des activités et des usages, des pré-traitements adéquats doivent être assurés (séparateurs d'hydrocarbures, vannes de confinement).
 - * Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à :
- 1 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

- **Distribution électrique**

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation pluviale ou d'instabilité des sols :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de l'alignement, de trois mètres au moins.
 - soit à l'alignement en prolongement de constructions implantées à l'alignement sur des terrains voisins.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation pluviale ou d'instabilité des sols :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Les constructions sont autorisées à s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, dans les cas suivants :
 - soit la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparatives,
 - soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
 - soit leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres et leur longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 mètres.
- Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative : la marge d'isolement doit être égale à 3 mètres au moins.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ou à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation pluviale ou d'instabilité des sols : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation pluviale ou d'instabilité des sols, l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).

Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit, 12 mètres au total.
 - Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour préserver les perspectives monumentales, l'unité architecturale ou les avoisinants.
 - Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antenne, pylônes, mâts d'éclairage... ne sont pas soumises à ces dispositions.
- S'agissant des terrains en pente et de terrains situés en contre-haut ou contrebas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UD 11 leur sont applicables.
- **L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme
 - Dans toute la zone, elles sont subordonnées au respect de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ; en particulier, elles ne doivent pas être visibles depuis les rues et espaces publics.
 - Elles sont intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages de l'agglomération (en évitant les saillies, couleur et brillance identiques au support, ordonnancement en correspondance avec les éléments de façade ou de couverture...).

- **Aspect des bâtiments, constructions et murs**

- Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité acceptée généralement dans les secteurs urbains.
- Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre, etc.
- Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
- Le bardage métallique, le bardage bois, l'aluminium, le zinc, les produits verriers, les vêtements bois sont autorisables le cas échéant.
- Les façades de bâtiments doivent être traitées avec minimalisme, sans décor superflu.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façades surabondants, les associations de matériaux hétéroclites sont interdits.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

- **Les clôtures, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal**

- Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre obligatoirement doublé d'une haie.
- Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

- **Réseaux**

- Gaz – Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia :
 - * les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
 - * Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, murs bahuts ou coffret maçonné.
- Collecte des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

- **Citernes**

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation autorisées	
	2 places / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques...)	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	Du 1 ^{er} degré : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher Du 2 nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher
Résidence pour personnes âgées (maison médicalisée...)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires sont soumises à ces prescriptions :
 - * Dans le cas de changements de destination : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future, la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du PLU en vigueur), que les places aient une existence réelle ou non).
 - * Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.
- Une aire couverte et fermé pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 3% de la surface de plancher avec un minimum de 15 m².
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées d'une manière additive.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

□ Dans toute la zone :

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives.
 - * Ils doivent représenter au moins 15% de la surface du terrain et sont localisés en priorité dans l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement, et/ou dans l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
- Les aires de stationnement :
 - * Les aires de stationnement extérieures de plus de 5 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- En cas d'extension des constructions existantes :
 - * La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
 - * Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - * Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.
- En limite de zone (avec une zone d'habitat), il est demandé un renforcement de la protection végétale sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative : densité des plantations, association de hautes tiges (un tiers des plantations), de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.
- Les éléments de patrimoine naturel identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme).
- Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

C'est la zone urbaine, dite quartier Ordener, d'occupation historiquement militaire. Ce secteur est entouré par la rue du Faubourg Saint Martin, la rue des Jardiniers, la rue Saint Lazare et la rue des Fours à Chaux.

Cette zone regroupe de nombreuses constructions de qualité patrimoniale diversifiée telles que :

- Des bâtiments militaires historiques (bâtiment de casernement, manège, anciennes écuries...) organisés autour de la place d'arme
- Des bâtiments de facture plus contemporaine accueillant essentiellement des logements ou des chambres
- Des bâtiments industriels utilisés pour du stockage et de la logistique.

Ce site a vocation à accueillir notamment un quartier de développement économique accueillant des espaces d'accueil pour les entreprises concernées par la thématique du biomimétisme, laboratoires, bureaux, espaces de stockage, des services (espaces de formation, restauration, locaux d'association), des logements spécifiques, des équipements événementiels...

Il comprend également dans son périmètre trois bâtiments restant appartenant au Ministère de la Défense pour ses besoins propres (tertiaires et hébergements).

Il pourra comprendre également des équipements publics et des logements.

La nature et les conditions de l'occupation du sol font l'objet de prescriptions spécifiques à travers une Orientation Particulière d'Aménagement.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

□ Dans toute la zone :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole
- L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt autres que celles qui sont admises sous condition à l'article 2.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE UG 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

□ Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

□ Dans toute la zone :

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- Les constructions ou l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à usages d'habitation à condition :
 - qu'elles soient strictement nécessaires et indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est requise sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés,
 - qu'elles soient destinées au logement des personnels militaires,

- qu'elles soient destinées à du logement spécifique compatible avec la vocation de la zone (jeunes travailleurs, étudiants, hébergement de chercheurs en résidences, de professionnels en déplacement...)
- Les constructions ou l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à usages de bureaux (ou service)
- Les constructions ou l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à usages d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté, qu'elles ne dévalorisent pas la qualité patrimoniale du Quartier Ordener par la multiplication de la circulation, les stationnements induits, les nuisances sonores.
- Les constructions ou l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à usages de commerce de taille réduite répondant aux besoins de la zone et à condition qu'il s'agisse de restauration, d'activités d'accueil et de tourisme, de centre de séminaire ou de formation etc...),
- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- L'aménagement d'aires de stationnement, à condition d'être strictement liées et rendues nécessaires par les besoins de fonctionnement des constructions et installations autorisées.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.

*
* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols notamment dans les secteurs repérés à « l'Inventaire des vides et indices de vides sur le territoire communal » annexé au présent document, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable)

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

- **Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Cette obligation s'applique en particulier pour les véhicules de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Assainissement**

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'elle se trouve en zonage d'assainissement collectif.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune, contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes des trois forêts (CC3F).
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Le réseau interne à la parcelle est de type séparatif.

- **Eaux usées**

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (convention de rejet).
- L'évacuation des eaux usées provenant des installations autorisées est subordonnée à un pré-traitement approprié et au respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

- **Eaux pluviales**

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.

En particulier :

- * Les eaux de toiture doivent être gérées à l'intérieur de chaque parcelle par infiltration directe dans le sous-sol.
- * Les stockages sont également autorisés (directement en toiture ou dans des citernes) à des fins de réutilisation de l'eau.
- Le pré-traitement des eaux souillées (lessivage des parkings et aires de manœuvre) :
 - * En fonction des activités et des usages, des pré-traitements adéquats doivent être assurés (séparateurs d'hydrocarbures, vannes de confinement).
 - * Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à :
- 1 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

- **Distribution électrique**

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation pluviale ou d'instabilité des sols :
 - L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à l'égout du toit lorsqu'il existe déjà des constructions de qualité patrimoniale reconnue à l'alignement sur des terrains voisins (continuité bâtie)
 - Une implantation différente peut être admise (recul sur l'alignement) :
 - pour positionner la construction à édifier en continuité avec des constructions existantes de valeur en bon état implantées en retrait de l'alignement
 - lorsqu'il existe un mur de valeur à l'alignement assurant déjà l'objectif de continuité bâtie
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique du quartier ou justifié par le recalibrage de l'espace public, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnes et cyclables.

Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement, de 3 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ☐ Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols et sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation :
 - Les constructions peuvent être implantées sur l'une au plus des limites séparatives et en cas d'existence d'une construction déjà en limite séparative, elles doivent être obligatoirement adossées à cette construction.
 - Pour les constructions implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier ou justifié par le recalibrage de l'espace collectif, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables.

- ❑ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation pluviale ou d'instabilité des sols, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle est non réglementée.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation pluviale ou d'instabilité des sols, l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ❑ De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).

Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit, 12 mètres au total.
 - Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour préserver les perspectives monumentales, l'unité architecturale ou les avoisinants remarquables.
- S'agissant des terrains en pente et de terrains situés en contre-haut ou contrebas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UD 11 leur sont applicables.
- **L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme
 - Dans toute la zone, elles sont subordonnées au respect de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ; en particulier, elles ne doivent pas être visibles depuis les rues et espaces publics.
 - Elles sont intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages de l'agglomération (en évitant les saillies, couleur et brillance identiques au support, ordonnancement en correspondance avec les éléments de façade ou de couverture...).
- **Dispositions diverses**
 - L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.
 - La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture et de la nature des matériaux de l'existant. En particulier, les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique.
 - La volumétrie, l'aspect, les matériaux de façades et de toitures (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent assurer des continuités urbaines, ménager des transitions et liaisons avec les constructions et ensembles bâtis existants.
 - S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci dès lors qu'elle présente un caractère architectural reconnu.
- **Pour les « éléments de paysage identifiés »** (art. L.123.1.5.§7 du C.U.) :

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

- **Aspect des bâtiments, constructions et murs futurs**

- Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité. Ces matériaux devront respecter la nature et la qualité de l'environnement existant.
- Tout bâtiment, construction ou mur, devra présenter une finition réalisée par des matériaux destinés à rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre, etc.
- Les annexes ou ajouts techniques indépendants de la construction doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
- Les équipements techniques extérieurs ne devront pas être apparents sur les façades de la construction.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façades surabondants, les associations de matériaux hétéroclites sont interdits.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

- **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. De manière générale, la couverture devra respecter la typologie architecturale et l'époque de construction du bâtiment (avant 1830 : tuile petit moule, voire ardoise ; après 1830 : tuile à emboîtement mécanique type tuile mécanique petit moule).

- Toitures à pente :

Les toitures à pente sont recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite (aspect et couleur de la tuile vieillie). L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que bacs acier, tôle ondulée, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit.

Toutefois peuvent être autorisées les couvertures en zinc, ardoises, matériau verrier ou autre matériau noble, à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée. L'emploi de tuiles mécaniques de petit format peut être autorisé pour la réhabilitation d'architectures couvertes à l'origine par ce matériau. L'emploi de tuile mécanique est interdit sur une construction originellement couverte en tuiles plates.

- les constructions comportent une toiture à deux pans symétriques dont la pente est comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

- * Des pentes plus faibles (entre 22° et 35°) sont admises sur les grands bâtiments, pour les extensions de constructions existantes, les terrassons...

- * Les toitures à 4 pentes sont admises pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle.

- * Une couverture mono pente est admise pour les annexes et garages de moins de 30 m² d'emprise au sol.

- Les toitures-terrasse et toitures à pente nulle (moins de 10° sur l'horizontale) peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve du respect de la ligne d'égout de toits du quartier environnant. En particulier, leur mise en œuvre pourra être autorisée pour tenir compte d'un terrain en pente et / ou dans le cadre d'une extension.

Des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

- * Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.
- * Des formes de toitures contemporaines sont admises à condition d'entrer dans une construction d'un apport architectural significatif

- **Ouvertures et percements**

- Les baies doivent être plus hautes que larges,
- L'éclairage des combles, le cas échéant, est assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit discrets, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.
- Une implantation des châssis de toit non visibles de la rue et espaces publics sera recherchée.
- Les lucarnes rampantes ou de proportions envahissantes (plus du tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent) sont interdites.
- Les châssis de toit, le cas échéant, sont encastrés, disposés en partie inférieure de la couverture, dans un ordonnancement cohérent avec les baies de façade, et leur nombre doit rester limité par versant de toiture. Leur format maximal ne doit pas excéder 80 x 100 cm.
- Pour les réhabilitations, les caractéristiques des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétées dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulures...).
- Les chiens assis (les outeaux) sont interdits.

- **Menuiseries extérieures**

- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les volets roulants sont interdits
- Les occultations seront réalisées par volets battants ou coulissants en bois, persiennes métalliques, ou volets intérieurs.
- Pour les menuiseries doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beiges, gris...) ou foncées (marine, bordeaux, gris anthracite, vert bouteille... portails par exemple). Le blanc pur n'est pas autorisé.

- **Les clôtures, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal**

- Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre obligatoirement doublé d'une haie.
- Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

- **Réseaux**

- Gaz – Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
 - * les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
 - * Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, murs bahuts ou coffret maçonné.
- Collecte des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

- **Citernes**

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation autorisées	
	1 place / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités	
Bureaux, commerces, restaurants d'entreprises, laboratoires	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher
Entrepôt, stockage	1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Etablissements événementiels (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, ...)	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	4 places par tranche de 75 m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Pour les activités tertiaires (bureaux, établissements de formation, laboratoires...), les stationnements en sous-sols seront encouragés. Si les stationnements sont réalisés en sous-sol, le nombre de places requises est de 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
- En cas de non détachement des parcelles, des solutions de foisement des stationnements devront être envisagées dans des parkings situés à proximité des accès en fonction des besoins dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et d'opérations mutualisées. Il s'agit de préserver le caractère piéton au cœur du site.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires sont soumises à ces prescriptions :
 - * Dans le cas de changements de destination : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future, la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du PLU en vigueur), que les places aient une existence réelle ou non).
 - * Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.
- Une aire couverte et fermée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 3% de la surface de plancher avec un minimum de 15 m².
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées d'une manière additive.

ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

☐ Dans toute la zone :

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives.
 - * Ils doivent représenter au moins 15% de la surface du terrain et sont localisés en priorité dans l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement, et/ou dans l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
- Les aires de stationnement :
 - * Les aires de stationnement extérieures de plus de 5 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

- En cas d’extension des constructions existantes :
 - * La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l’amélioration de la qualité paysagère d’ensemble ;
 - * Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l’espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - * Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.
- En limite de zone (avec une zone d’habitat), il est demandé un renforcement de la protection végétale sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative : densité des plantations, association de hautes tiges (un tiers des plantations), de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d’essences à feuilles caduques et de persistants.
- Les éléments de patrimoine naturel identifiés au document graphique du règlement et à l’annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5§7 du Code de l’urbanisme).

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques, à l'est de l'autoroute A1. L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté, à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

Elle concerne les abords Est de l'autoroute A1 et Sud de la RD 1324.

La zone 2AUe sera ouverte à l'urbanisation après commercialisation significative du secteur UEc.

Une attention particulière sera apportée au traitement architectural et paysager de cette zone d'activités afin d'en atténuer l'impact sur l'entrée de ville, et de préserver les perspectives vers la silhouette de la ville ancienne (cathédrale) et vers les glacis agricoles du Valois.

*

* *

La zone 2AUe est réputée « bloquée » aux termes du présent PLU : les terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification, révision du PLU ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune, sont applicables aux parties de la zone 2AUe riveraines de l'A1 et de la RD 1324.

L'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme relatif à l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 s'applique sur le secteur 2AUe.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation, agricole ou à usage exclusif d'entrepôt.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

☐ Dans toute la zone en attente de l'ouverture à l'urbanisation :

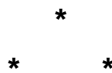
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve que :
 - * elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone ;
 - * les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future, y compris du point de vue de la gestion des eaux pluviales.

☐ A l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureau, de stationnement dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce, à condition que l'affectation commerciale ne représente pas plus de 50% des surfaces de plancher construite sur le terrain et qu'elle soit associée à une activité principale de fabrication.
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage de logistique, à condition que l'activité de logistique soit associée de manière significative à des activités de fabrication, conditionnement ou transformation.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est

indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.

- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone à vocation économique. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.



PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Niveaux sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DE SOL

La constructibilité y étant bloquée aux termes du présent PLU, la section II du règlement (art.AUe3 à AUe13) est sans objet pour la zone AUe.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- C'est la zone naturelle de terres labourées et pâtures qui occupe les plateaux nord (Villevert), sud (Fours à Chaux) et les abords est de la commune (au-delà de l'autoroute).

Les possibilités d'utilisation du sol y sont limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.

Leur emplacement privilégié dégage des points de vue à préserver sur l'ensemble architectural du centre-ville.

- Un secteur « Aa » désigne les parties de la zone occupées par des bâtis existants étrangers à l'activité agricole qui doivent rester circonscrits.
- Un secteur « Ap » désigne les parties de la zone incluses dans un périmètre rapproché de protection de la ressource en eau potable.
- Un secteur « Ace » désigne les parties de la zone correspondant à des corridors écologiques à préserver ou à remettre en état.
- Un secteur « Acep » désigne les parties de la zone, à la fois incluses dans un corridor écologique et concernées par un périmètre de protection rapproché de la ressource en eau potable.
- Un secteur « Ab » désigne les parties de la zone concernée par l'entrée de ville est, entre l'axe de la RD 1324 et la route de Mont l'Evêque , où toute construction à usage d'exploitation agricole et horticole est soumise à des prescriptions architecturales et paysagères renforcées, pour des motifs de préservation des vues vers la ville et la perspective de la cathédrale.
- Les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune, sont applicables aux parties de la zone A riveraines de l'A1 et des RD 1017 et 330.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

❑ Dans toute la zone :

- L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage industriel, hôtelier, d'entrepôt, d'artisanat, de commerce, de bureau et de stationnement.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-home.

❑ De plus, dans toute la zone HORS secteurs « Aa » et « Ap »

- L'implantation des constructions à usage d'habitation.

❑ De plus, en secteurs « Ace » :

- L'implantation des constructions à usage d'exploitation agricole.

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute occupation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

❑ Dans toute zone HORS secteurs « Ace » :

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol à usage d'exploitation agricole à condition de préserver la qualité des sites et des paysages.
- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour

assurer leur bonne intégration au paysage, à l'environnement et aux activités agricoles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

❑ Dans toute zone HORS secteurs « Ace » et « Ab » :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, implantées avant l'entrée en vigueur du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires au service de l'autoroute A1, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement agricole de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à des aménagements hydrauliques de prévention du risque d'inondation pluviale, aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.
- L'implantation ou l'extension des constructions et installations destinées aux activités d'accueil et de tourisme en milieu rural (vente à la ferme, chambres d'hôtes, centre équestre, ferme-auberge, etc.), dans la mesure où elles constituent le prolongement d'une activité agricole existante et où elles font l'objet d'un traitement approprié de leur insertion dans la zone destiné à prévenir les nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation (aspect dévalorisant des abords, multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, atteintes aux conditions d'environnement des unités foncières voisines : vue, ensoleillement, gêne sonore, etc.).

❑ En secteurs « Ace » et « Ab » :

- Les installations ou aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels et à la gestion des milieux, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages.
- Secteur « Ace » : Les constructions ou installations nécessaires aux activités d'accueil du public ou aux activités scientifiques justifiées par l'étude ou la découverte des milieux naturels, dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié pour le maintien / la confortation du corridor écologique (préservation de la qualité des sites et paysages, attention portée aux conditions de passage de la faune...).

*
* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetées et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur l'A1 et sur l'ensemble des routes départementales.

- **Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Cette obligation s'applique en particulier pour les véhicules de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

A défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource.

Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

- **Assainissement**

En fonction du zonage d'assainissement collectif / non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome « conforme ou respectant la réglementation en vigueur », contrôlée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la Communauté de Communes des Trois Forêts (CC3F).

Le réseau interne à la parcelle est de type séparatif.

- **Eaux usées**

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le cas échéant, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Les eaux de toiture doivent être gérées à l'intérieur de chaque parcelle par infiltration directe dans le sous-sol
- Pour le reste des eaux pluviales (parkings, voiries, aires de manœuvre...), le raccordement au réseau collectif s'il existe, n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.

En particulier les stockages sont également autorisés (directement en toiture ou dans des citernes) à des fins de réutilisation de l'eau.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à :
 - * 1 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Le pré-traitement des eaux souillées (lessivage des parkings et aires de manœuvre) :
 - * En fonction des activités et des usages, des pré-traitements adéquats doivent être assurés (séparateurs d'hydrocarbures, vannes de confinement).
 - * Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

- **Distribution électrique**

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9.5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du règlement sanitaire, de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu, avec une marge de recul au moins égale à :
 - * 100 mètres le long de l'A1.
 - * 75 mètres le long des routes départementales 1330 et 1017.
 - * 5 mètres le long des autres voies.
 - Une implantation différente est admise (recul moindre ou alignement sur voie) pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec une construction existante sur un terrain voisin.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du règlement sanitaire, de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres.
 - Sauf en secteur Ab, une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions autorisées dans les cas suivants :
 - * soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative.
 - * soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.

- * soit sa hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 mètres.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du règlement sanitaire, de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du règlement sanitaire, de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée :
 - * 10% en secteur « Aa ».
 - * 10% en secteur « Ap »
 - * 5% en secteur « Ace »
 - * 5% en secteur « Ab »
 - * Non réglementé pour le reste de la zone A.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'emprise au sol, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'engager leur non conformité aux dispositions du présent article.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ☐ De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).

Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement

☐ Dans toute zone HORS secteurs « Ab » :

- La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9 mètres.

❑ Dans le secteur « Ab » :

- La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 8 mètres.

- ❑ S'agissant de terrains en pente et de terrains situés en contre-haut ou contrebas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UD 11 leur sont applicables.
- **L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme
 - Dans toute la zone, elles sont subordonnées au respect de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ; en particulier, elles ne doivent pas être visibles depuis les rues et espaces publics.
- **Aspect des bâtiments, constructions et murs**
 - Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre.
 - Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité acceptée généralement dans les secteurs urbains.
 - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
 - Les matériaux de façades autorisés sont le bardage métallique, le bardage bois, l'aluminium, le zinc, les produits verriers, le béton, les vêtements bois.
 - Les toitures et les murs seront de teinte foncée
 - Les façades de bâtiments doivent être traitées avec minimalisme, sans décor superflu.
 - Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façades surabondants, les associations de matériaux hétéroclites sont interdits.
- **Les clôtures, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal**

- Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie, ou de clôtures agricoles simples.
- Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.
- En secteurs « Ace » et « Ab », seules les clôtures agricoles non électrifiées sont autorisées.
- Il peut être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes (pour le fonctionnement du corridor écologique notamment) soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

• Réseaux

- Gaz – Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia :
 - * les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
 - * Les coffrets de distribution d'électricité seront inclus dans le soubassement des grilles, murs bahuts ou coffret maçonné.
- Collecte des déchets :
Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

• Citernes

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation autorisées	
	2 places / logement
2. Activité de tourisme et d'accueil en milieu rural autorisées (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte...)	
	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
4. Exploitation agricole ou forestière	
	Non réglementé

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires sont soumis à ces prescriptions :
 - * Dans le cas de changements de destination : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future, la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du PLU en vigueur), que les places aient une existence réelle ou non).
 - * Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
 - * 3 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Constructions ou installations non prévues ci-dessus : elles sont assimilées aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

☐ Dans toute la zone :

- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces extérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, abords de constructions isolées implantées à l'écart de l'aire d'exploitation) doivent être traitées en espaces paysagers et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères ou arbustives, plantation d'arbres de hautes-tiges, fossés, talus et noues enherbés...
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares, vergers, arbres isolés, haies existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). L'abattage, sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent, est interdit.
- Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art ; L.123.1.5 § 7 du Code de l'environnement).

- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Lorsque des bâtiments agricoles ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont proches d'une zone d'habitat, il est demandé un renforcement de la protection végétale : (a minima sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.
- Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

❑ Dans le secteur « Ab » :

- Pour des motifs de préservation des vues vers la ville et la perspective de la cathédrale, tout projet de construction devra être accompagné d'un projet d'insertion paysagère. Une bande paysagée de 5 m, non constructible et non aménageable devra être créée pour permettre l'insertion paysagère de chaque face du bâtiment visible depuis les axes routiers ou les itinéraires de randonnée.

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

- Il s'agit de la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle couvre notamment les secteurs forestiers nord et sud et les fonds de vallée de l'Aunette et de la Nonette
- Les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune, sont applicables aux parties de la zone N riveraines de l'A1 et des RD 1017, 1330 et 1324.
- Un secteur « Na » désigne les parties de la zone correspondant à des bâtis généralement anciens, intégrés au paysage traditionnel des vallées : grandes résidences (« château », anciens moulins) sur parcs boisés, jardins, pâtures, au voisinage des anciens fossés du centre historique (Saint-Martin) et sur les limites extérieures de la ville (Valgenceuse, chemin du Roy, la Gâtelière, château de Villemétrie...) pour lesquelles l'entretien ou la restauration des constructions existantes sont recherchés.
- Un secteur « Nf » désigne les parties de la zone destinées à recevoir, sous réserve de bonne intégration au paysage et à l'environnement de la commune, des aménagements de loisir ou sportifs de plein air (jardins familiaux, parc écologique, voie verte, plaine de sports à l'entrée sud de la ville), ainsi que l'aménagement des équipements existants de traitement des effluents (station d'épuration) dont il convient de permettre l'entretien et l'adaptation.
- Un secteur « N.ce » désigne les parties de la zone correspondant à des corridors écologiques à préserver ou à remettre en état.
- Un secteur « Nk » désigne les parties de la zone destinées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Un secteur « Np » désigne les parties de la zone incluses dans un périmètre rapproché de protection de la ressource en eau potable.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

❑ Dans toute la zone :

- L'implantation ou l'extension des constructions et installations, à usage exclusif d'entrepôt, industriel, d'artisanat ou agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- La création ou l'extension d'étang.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les parcs de stationnement souterrain.

❑ De plus, dans toute la zone HORS secteur « Na » :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation.
- L'implantation, l'extension ou le changement de destination des constructions et installations à usage hôtelier, de bureau ou de commerce.

❑ De plus, dans toute la zone HORS secteur « Nk » :

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, les habitations légères de loisir et les mobil-home.

❑ De plus, dans toute la zone HORS secteur « Nf » :

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation des équipements de loisirs ou sportifs de plein air (jardins familiaux, plaine de sports, voie verte...).
- L'implantation ou l'extension des aires de stationnement.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

☐ Dans toute la zone :

- L'adaptation ou la réfection des constructions implantées avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière ou au service de l'autoroute A1, sous réserve que toute dispositions soient prises pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement naturel de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à des aménagements hydrauliques, de prévention du risque d'inondation (fluvial ou pluvial), aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.

☐ De plus, en secteur « N.ce » :

- Les installations ou aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels et à la gestion des milieux, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages.
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités d'accueil du public ou aux activités scientifiques justifiées par l'étude ou la découverte des milieux naturels, dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié pour le maintien / la confortation du corridor écologique (préservation de la qualité des sites et paysages, attention portée aux conditions de passage de la faune...).

☐ De plus, en secteur « Nk » :

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, dans le cadre de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- L'implantation ou l'extension des constructions liées et nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

☐ De plus, en secteur « Nf » :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement des équipements de loisir et sportifs de plein air sous réserve de bonne intégration au paysage et à l'environnement naturel de ces secteurs : voie verte, plaine de sports, jardins familiaux.

- L'aménagement d'aires de stationnement, à condition d'être rendues nécessaires par les besoins de fonctionnement des constructions et installations autorisées.
- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer leur bonne intégration au paysage, à l'environnement et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage d'une point de vue des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

☐ De plus, en secteur « Na » :

- Les constructions et installations, à usage d'habitation, hôtelier, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif, de commerce (tels que restaurant, activités d'accueil et de tourisme en milieu rural, centre de séminaire ou de formation, salle des ventes, etc.), dans la mesure où leur implantation ou leur extension, avec ou sans changement de destination, sont justifiées par l'entretien ou la restauration des bâtiments existants et ne remettent pas en cause la conservation de leurs qualités d'intégration dans le paysage traditionnel des grandes propriétés boisées / arborées qui les accompagnent : par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de leur insertion au site (respect des boisements, des points de vue et perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l'eau, etc.).

*
* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au document graphique du règlement et à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres » les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques

géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone réputées inondables et repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés ; certains secteurs concernés étant inconstructibles.

- * la cote du niveau habitable le plus bas est placée à minima 20 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; à défaut, la construction ne comportera pas de pièce d'habitation en RDC, et les locaux susceptibles d'être inondés seront réalisés en matériaux insensibles à l'eau ;
- * le bâtiment est fondé de façon à ne pas pouvoir être sapé par les eaux de crue ;
- * les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies seront placés hors atteinte des eaux ;
- * tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex. : cuve à fuel) ;
- * les sous-sols non cuvelés et dont l'accès ne sera pas placé au-dessus des plus hautes eaux, ne seront autorisés qu'à la condition de rester ouverts de part en part afin que l'eau puisse s'y épandre mais aussi être vidangée gravitairement, sans intervention de pompage après la crue.
- * le volume occupé par les constructions dans la nappe d'eau de la zone inondable doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé à proximité ou en amont de la construction, permettant l'extension des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- * les constructions et les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1.5.§7 du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Une organisation rationnelle des accès est requise pour les constructions à usage d'habitation implantées en « drapeau » : mutualisation des accès obligatoire en cas de création de 2 drapeaux consécutifs.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur l'A1 et sur l'ensemble des routes départementales.

- **Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. Cette obligation s'applique en particulier pour les véhicules de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.

- **Assainissement**

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome « conforme ou respectant la réglementation en vigueur », contrôlée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes des trois forêts (CC3F).

Le réseau interne à la parcelle est de type séparatif.

- **Eaux usées**

- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif le cas échéant, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (convention de rejet).
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.
- Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- **Eaux pluviales**

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif s'il existe, n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquentennale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

- **Distribution électrique**

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public située en limite de propriété.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, d'instabilité des sols ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu, avec une marge de recul au moins égale à :
 - 100 mètres le long de l'A1.
 - 75 mètres le long des RD 330 et 1017.
 - 25 mètres le long des autres routes départementales.
 - 5 mètres le long des autres voies.
- Une implantation différente peut être tolérée (recul moindre ou l'alignement sur voie) pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec des constructions existantes de valeur et en bon état.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, d'instabilité des sols ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique.
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- Toutefois, une implantation en limite séparative est autorisée, dans les cas suivants :
 - * soit la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative,
 - * soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
 - * soit sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.
- **Cas particulier des berges, biefs et des bras privés de l'Aunette, la Nonette, de leurs rus affluents et des plans d'eau :**
 - * Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m de la tête de berge. Une marge de recul plus importante pourra ponctuellement être imposée afin de préserver un cône de vue ou une continuité paysagère.

- * Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (avancée sur pilotis, enjambement...), les travaux et aménagements sont autorisés si il s'agit d'un élément recensé comme patrimoine bâti à surveiller à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel ».
- * Dans le cas de déconstruction d'un bâtiment entraînant la libération d'un bras d'eau sur lequel il empiétait ou qu'il masquait, les travaux et aménagements futurs sont autorisés jusqu'en tête de berge si ils s'accompagnent des aménagements hydrauliques et de la valorisation paysagère du bras d'eau devenu apparent.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, d'instabilité des sols ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
 - * 10% en secteur Na ;
 - * 10% en secteur Nf ;
 - * 2% en secteurs Np, Nce et pour le reste de la zone N ;
 - * non réglementé en secteur Nk.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'emprise au sols, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver leur non conformité aux dispositions du présent article.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ☐ De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).

Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- * 12m en secteur Na ;
- * 9m dans le reste de la zone et de ses secteurs.
- * Une hauteur inférieure pourra être imposée pour la préservation des vues ou en fonction des constructions avoisinantes.
- S'agissant de terrains en pente et de terrains situés en contre-haut ou contrebas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Dispositions diverses

- L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de l'existant (secteur Na).
Leurs extensions en verrière complète sont admises dès lors que l'ossature de la verrière s'harmonise avec les façades existantes.
- La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent assurer des continuités urbaines, ménager des transitions et liaisons avec les constructions et ensembles bâtis existants.

En conséquence, chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci dès lors qu'elle présente un caractère architectural reconnu.
- Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). Leur implantation doit privilégier la façade arrière des constructions. Les produits verriers sont les seuls autorisés.
- **Pour les « éléments de paysage identifiés » (art. L.123.1.5.§7 du C.U.) :**
Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis inventoriés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (voir annexe Eléments de Patrimoine Identifiés).

- **Les éléments d'ornementation**

Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres... doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique.

- **Volumétrie, composition et matériaux des façades**

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte (échelle urbaine de son quartier). Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

- Façades de pierre

- * Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.
 - * Les moellons ne reçoivent un enduit à pierres vues que selon le type et le style de l'immeuble.
 - * Sur les murs et ouvrages en pierre de taille prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas) sont interdits.

- Façades de pierre

- * Le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations.
 - * Les moellons ne reçoivent un enduit à pierres vues que selon le type et le style de l'immeuble.
 - * Sur les murs et ouvrages en pierre de taille prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas) sont interdits.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, certains moellonnages...).
 - * Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
 - * L'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtre ou couronnement de mur pour les constructions neuves;

- Façades autres matériaux :

- * Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (enduits dits tyroliens exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier de chaux (gamme colorée allant du blanc-cassé, sable aux ocres pâles).
 - * Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre ou enduit) est admis uniquement s'il s'agit de matériau noble : produits verriers, bois, métal traité, etc...

Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont justifiés par la recherche de qualité architecturale.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

- **L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable**, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme

- Dans toute la zone, elles sont subordonnées au respect de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ; en particulier, elles ne doivent pas être visibles depuis les rues et espaces publics

- **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. De manière générale, la couverture devra respecter la typologie architecturale et l'époque de construction du bâtiment (avant 1830 : tuile petit moule, voire ardoise ; après 1830 : tuile à emboîtement mécanique type tuile mécanique petit moule).

- Toitures à pente :

Les toitures à pente sont recouvertes de petites tuiles plates en terre cuite (aspect et couleur de la tuile vieillie). L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que bacs acier, tôle ondulée, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit.

Toutefois peuvent être autorisées les couvertures en zinc, ardoises, matériau verrier ou autre matériau noble, à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée. L'emploi de tuiles mécaniques de petit format peut être autorisé pour la réhabilitation d'architectures couvertes à l'origine par ce matériau. L'emploi de tuile mécanique est interdit sur une construction originellement couverte en tuiles plates.

- les constructions comportent une toiture à deux pans symétriques dont la pente est comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

- * Des pentes plus faibles (entre 22° et 35°) sont admises sur les grands bâtiments, pour les extensions de constructions existantes, les terrassons...

- * Les toitures à 4 pentes sont admises pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle.

- * Une couverture mono pente est admise pour les annexes et garages de moins de 30 m² d'emprise au sol.

- Les toitures-terrasse et toitures à pente nulle (moins de 10° sur l'horizontale) peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve du respect de la ligne d'égout de toits du quartier environnant. En particulier, leur mise en œuvre pourra être autorisée pour tenir compte d'un terrain en pente et / ou dans le cadre d'une extension.

Des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

- * Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

- * Des formes de toitures contemporaines sont admises à condition d'entrer dans une construction d'un apport architectural significatif

- **Ouvertures et percements**

- Les baies doivent être plus hautes que larges,
- L'éclairément des combles, le cas échéant, est assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit discrets, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.
- Une implantation des châssis de toit non visibles de la rue et espaces publics sera recherchée.
- Les lucarnes rampantes ou de proportions envahissantes (plus du tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent) sont interdites.
- Les châssis de toit, le cas échéant, sont encastrés, disposés en partie inférieure de la couverture, dans un ordonnancement cohérent avec les baies de façade, et leur nombre doit rester limité par versant de toiture. Leur format maximal ne doit pas excéder 80 x 100 cm.
- Pour les réhabilitations, les caractéristiques des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétées dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations...).
- Les chiens assis (les outeaux) sont interdits.

- **Menuiseries extérieures**

- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les volets roulants sont interdits.
- Les occultations seront réalisées par volets battants en bois, persiennes métalliques, ou volets intérieurs.
- Pour les menuiseries doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beiges, gris...) ou foncées (marine, bordeaux, gris anthracite, vert bouteille... portails par exemple). Le blanc pur n'est pas autorisé.

- **Devantures commerciales**

- Les devantures commerciales, le cas échéant, doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux...
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.
- Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la façade commerciale. Le lambrequin, le cas échéant, sera droit.

- **Clôtures hors secteur NCe**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :
 - * soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinants).
 - * soit de murs bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de type grille métallique à barreaudage vertical simple (avec ou sans tôle de confidentialité).
 - * soit de haie vive derrière un grillage de mailles souples, simple torsion.

- Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :
 - * les mêmes qu'à l'alinéa précédent et :
 - * les grillages doublés d'une haie.
 - Il peut être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.
- **Clôtures secteur NCe :**
 - Les seules clôtures autorisées sont les clôtures agricoles (3 fils sur poteaux bois).
- **Réseaux**
 - Gaz - Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia
 - * les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés ;
 - * l'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.
 - Collecte des déchets :
 - * Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.
 - * Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévu une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal et située au plus près du domaine public.
 - **Citernes**
 Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation autorisées	
	2 / logement + 1 place visiteur par tranche de 10 logements
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre
3. Activités autorisées	
Exploitation agricole ou forestière	Non réglementé

Restaurants	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif autorisées	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Etablissements festif, cultuel, culturel (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement, de formation...	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher
Etablissement de santé (cliniques, résidences médicalisées...)	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher
Etablissements liés aux activités scientifiques ou d'accueil du public	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires sont soumis à ces prescriptions :
 - * Dans le cas de changements de destination : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future, la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du PLU en vigueur), que les places aient une existence réelle ou non).
 - * Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
 - * 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Constructions ou installations non prévues ci-dessus : elles sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

☐ Dans toute la zone :

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'ensemble des surfaces extérieures aux constructions autorisées doit être perméable végétalisé ou non, limitant les espaces imperméabilisés aux accès automobiles ou de sécurité.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 3 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage, sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent, est interdit.
- Les éléments naturels repérés au document graphique et à l'annexe « Inventaire du Patrimoine Bâti et Naturel » doivent être préservés (art. L.123.1.5 § 7 du Code de l'urbanisme).
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits (art. L.130.1 du Code de l'urbanisme)..
Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

□ En particulier en secteur « Nk »

En périphérie du secteur « Nk », il est demandé un renforcement de la protection végétale (a minima sur une bande de 3 m au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations), de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et persistants.

TITRE 6 : ANNEXES

ANNEXE : DEFINITIONS

ACROTERE

ADAPTATION, REFECTION, EXTENSION

AFFOUILLEMENT DE SOL

ALIGNEMENT

ARTISANAT

BATI CONTINU / DISCONTINU

CONSTRUCTION

CONSTRUCTION EXISTANTE

EMPRISE AU SOL

ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

ESPACE BOISE CLASSE

EXHAUSSEMENT DE SOL

FAÇADE ET PIGNON

HAUTEUR

INSTALLATIONS CLASSEES

LIMITES SEPARATIVES

LOTISSEMENT

MARGE DE REcul / RETRAIT / MARGE D'ISOLEMENT

PLACE DE STATIONNEMENT

PLANTATIONS

PLANTATIONS DES BERGES DE RIVIERES OU DES MARES

PLEINE-TERRE

RENOVATION

SURFACE (D'UN TERRAIN)

SURFACE DE PLANCHER

TERRAIN

TERRAIN NATUREL

TRES HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE

VOIE EN IMPASSE

VOIE PRIVEE

VOIE PUBLIQUE

ZONE NON AEDIFICANDI

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

ACROTÈRE

Nom qui désigne l'ouvrage (quels que soient sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.

ADAPTATION, REFECTION OU EXTENSION

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux **d'extension (agrandissement au sol, surélévation ...)** ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60 m².
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante.
- d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol existante.

Une extension mesurée au sens du présent règlement est une extension qui n'a pas pour effet d'augmenter de plus de 15% la surface de plancher de la construction initiale.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres, dès lors qu'elle n'est pas liée à l'exécution d'un permis de construire.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie ou de l'emprise publique considérée.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

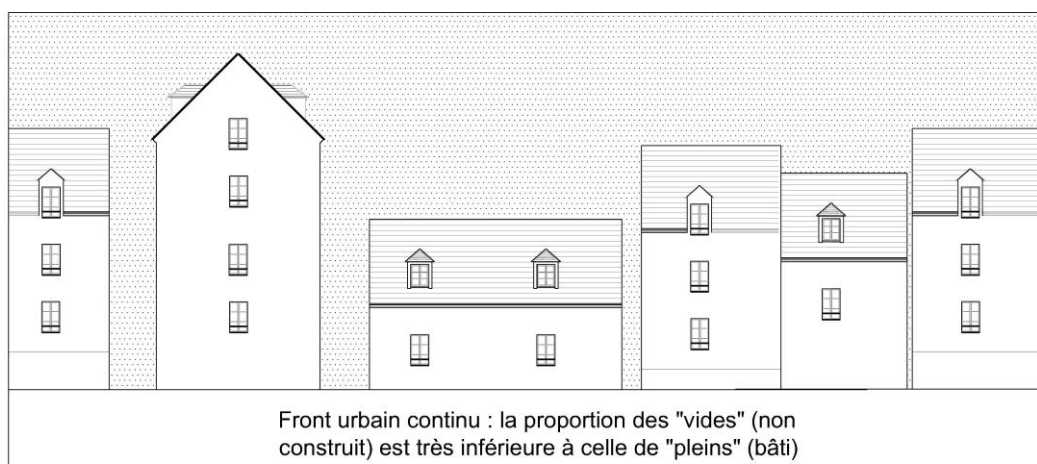
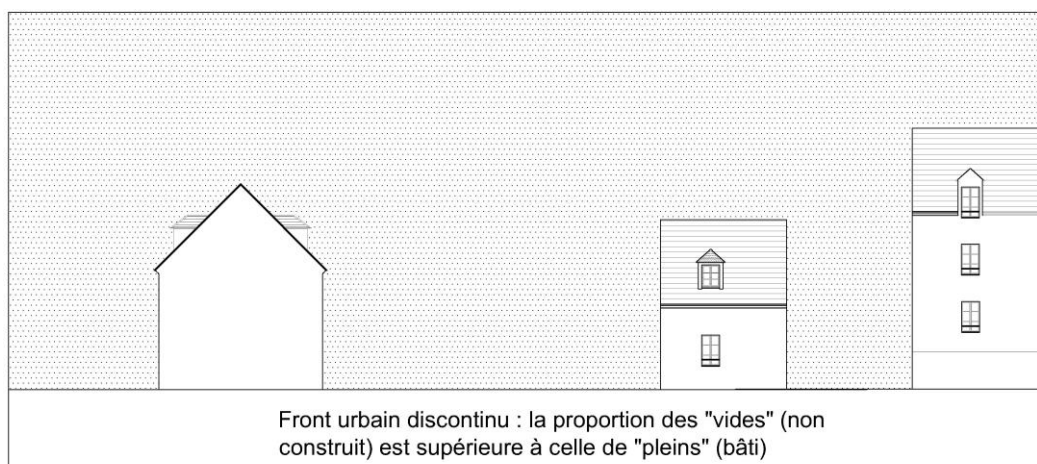
ARTISANAT

Ces installations sont répertoriées et font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

1. L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE...)



CONSTRUCTION

Au sens du présent règlement, est considéré comme construction tout ouvrage qui crée de la surface de plancher (un mur n'est donc pas une "construction").

CONSTRUCTION EXISTANTE

Au sens du présent règlement, l'expression « construction existante » désigne une construction dont il peut être prouvé qu'elle était édifiée à la date d'approbation du présent PLU.

EMPRISE AU SOL (ARTICLE R.420.1 DU CODE DE L'URBANISME)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Au sens du présent règlement, un ensemble de constructions groupées est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule ou plusieurs personnes physiques ou morales en vue de l'édification de plusieurs constructions, sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

Cette destination comprend les établissements publics ou privés qui remplissent une mission d'intérêt général (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs...). Les foyers – logements ne sont pas assimilés à cette destination (ils entrent dans la destination logement).

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (...).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres, dès lors qu'il n'est pas lié à l'exécution d'un permis de construire.

FAÇADE ET PIGNON

Constitue une façade au sens du présent règlement, la façade extérieure d'allure verticale d'une construction et comportant généralement des ouvertures (portes, fenêtres...).

Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit.

HAUTEUR

La hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et **le niveau du sol fini** (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain d'assiette (AVANT travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol) et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière) ou, en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente bordée par un acrotère, au sommet de l'acrotère ou à l'égout du terrasson (type de toitures dites à la Mansart).

Dans le cas où la construction ne comporte pas d'égout du toit ou d'acrotère, seule la hauteur totale est prise en compte pour le calcul de la hauteur.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs de production d'énergie renouvelable installés en toiture

INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée au Code de l'environnement sous les articles L.511-1 et suivants.

Sont soumis aux dispositions du Code de l'environnement et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du Code de l'environnement, sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

LIMITES SEPARATIVES

C'est une limite de propriété qui joint à l'alignement ou qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, la (ou les) limite(s) qui séparent domaine public et propriété(s) privée(s) correspondent à l'alignement.

LOTISSEMENT

- **Art. L.442-1 :** « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».
- **Art. L.442-1-1 :** Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1.
- **Art. L.442-1-2 :** Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

MARGE DE REcul / RETRAIT / MARGE D'ISOLEMENT

Au sens du présent règlement, il s'agit d'une partie de l'unité foncière ne pouvant recevoir de construction et correspondant à l'intervalle minimum à réserver entre une façade et :

- * l'alignement (art. 6)
- * la ou les limite(s) séparative(s) (art. 7)

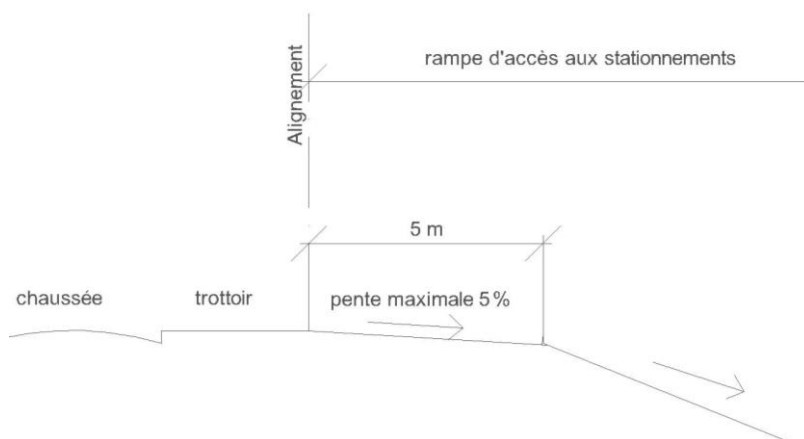
La marge (de recul, d'isolement) ou le retrait se mesurent par projection orthogonale, de tout point de la façade sur l'alignement (ou la limite séparative).

Pour le calcul du retrait (ou de la marge), le plan de référence de la façade correspond à la surface de parement fini de la construction, à l'exclusion de tous les éléments venant en saillie (ou en retrait) de ce mur (tels que balcons, terrasses, oriels, débords de toits...).

PLACE DE STATIONNEMENT

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

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



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 3 mètres pour chaque voie.

Les places de stationnement "handicapés" (PMR) doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Noyer commun	Bouleau commun
Noyer noir	Châtaignier
Noyer hybride	Chêne pédonculé
Orme résista	Chêne rouvre ou sessile
Osier de vannier	Érable champêtre
Pin sylvestre	Érable sycomore
Poirier sauvage	Frêne commun
Saule blanc	Grisard
Sorbier des oiseleurs	Hêtre
Tremble	Marronnier
Tilleul à petites feuilles	Merisier
Alisier terminal	
Aulne glutineux ou vergne	

Les espèces déconseillées:

Renouée	Bambou
Thuya	Laurier Palme

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

<i>Caduques :</i>	<i>Persistants :</i>
Aubépine	Buis
Charme commun	Berberis verts, Juliana, stenophylla darwinii
Cerisier, Sainte-Lucie	Eleagnus ebbingeii
Cognassier commun	Houx du Portugal
Cornouiller sanguin	Laurier
Érable champêtre	Mahonia
Frêne	Hedera helix (lierre)
Fusain d'Europe	Sambucus Nigra (sureau)
Hêtre	
Noisetier commun	
Prunellier, épine noire	
Prunier, mirobolant	
Viorne lantane	
Viorne obier	

PLANTATION DES BERGES DE RIVIERE OU DE MARE

1. Principes généraux

- **Le terrassement**

Le curage de la mare ou la reprise du modelé des berges de rivière constituent souvent une étape indispensable à tout projet de plantation.

Le profil final de la berge doit être le plus doux possible.

Une pente douce assure une stabilité maximale à la berge et facilite son entretien dans le temps.

La plantation de végétaux, arbres et arbustes mais aussi et surtout de plantes vivaces aquatiques permet de renforcer le maintien des terres et, en ralentissant toute progression vers l'eau, renforce la sécurité des lieux;

- **Les berges verticales seront plantées**

Si une portion de berge doit rester verticale, sa stabilité future conseille la plantation d'arbres aquatiques.

Leur système racinaire emprisonne les terres et les protèges des effets de l'érosion, du ruissellement ou du piétinement

- **Les plantations**

UTILISER UNIQUEMENT LES VEGETAUX AQUATIQUES

Ils sont naturellement adaptés aux conditions du terrain et offrent donc les meilleures conditions de reprise et de tenue dans le temps.

PRIVILEGIER LES ESSENCES VEGETALES LOCALES

Là aussi, pour d'évidentes raisons de rusticité et de pérennité : ces plantes peuvent se propager d'elles même et demandent un entretien minimal.

Pour les plantations des berges de rivière, il est impératif de n'utiliser que des essences indigènes. La naturalisation d'espèces horticoles pouvant à l'occasion conduire à un appauvrissement dommageable du milieu naturel d'origine (cf. « Autres végétaux indésirables »)

RESERVER L'EMPLOI DE PLANTES ORNEMENTALES D'IMPORTATION A DES LIEUX ADEQUATS

L'aménagement de linéaires de berges situés en ville, ou de mares et de plans d'eau présents au milieu d'un parc, peuvent demander des qualités ornementales plus affirmées que celles proposées par la flore aquatique commune.

Mais cet usage doit rester ponctuel (risque de naturalisation dommageable au milieu naturel d'origine).

PROSCRIRE LA PLANTATION DE RESINEUX ET DE PEUPLIERS

Leur cycle naturel de croissance produit de nombreux effets indésirables

- mauvaise tenue des terres due à un système racinaire superficiel,
- transformation et appauvrissement du milieu naturel (acidification des eaux et des sols par les résineux, pollution par production de phénols dans le cas des peupliers).

AUTRES VEGETAUX INDESIRABLES...

Par leur comportement plus qu'envahissant, le robinier (*Robinier pseudoacacia*) chez les arbres et la renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) du côté des plantes couvre-sols sont à proscrire dans tout aménagement de berges de rivière.

2. Les plantes vivaces aquatiques

Les plantes à feuillage immergé

Elles jouent un rôle capital dans l'équilibre biologique des milieux aquatiques :

- en produisant de l'oxygène et donc en favorisant le développement de la faune et de la flore,
- en tenant lieu de refuge et de frai aux poissons,
- en limitant le développement d'algues indésirables prospérant dans les milieux pauvres en oxygène.

Cependant dans le cas des mares, leur excès peut avoir des conséquences néfastes, aussi, faut-il limiter leur développement à 30 à 40 % de la surface du plan d'eau.

Essences végétales :

- mourron d'eau, *Callistriche vernalis*
- ceratophylle, *Ceratophyllum demersum*
- peste d'eau, *Elodea canadensis*
- myriophylle, *Myriophyllum spicatum*
- potamots, *Potamogeton natans*, *Potamogeton crispus*
- renoncule flottante, *Ranunculus fluitans***, *Ranunculus aquatilis*

LES PLANTES A FEUILLAGE FLOTTANT

Elles sont bien connues pour la qualité décorative de leur floraison ; la plus renommée étant sans conteste celle du nénuphar.

La profondeur de plantation est indiquée entre parenthèses.

Les essences végétales d'origine locale présentant des qualités ornementales évidentes (floraison, feuillage) sont notées avec **

- grenouillette, *Hydrocharis morsus-ranae*** (-10)
- jaunet d'eau, *Nuphar lutea*** (-80 à -200)
- nénuphar blanc, *Nymphaea alba*** (-40 à -70)
- rénouée amphibie, *Polygonum amphibium* (-10 à -50)
- mâcre, *Trapa natans* (flottant)

Essences ornementales (à éviter en aménagement de berges de rivière) :

- aponogeton odorant, *Aponogeton distachylus* (-30)
- onagre aquatique, *Jussieua grandiflora* (-20)
- lotus rustique, *Nelumbium* (-15 à -25)
- Bougie d'eau, *Orontium aquaticum* (-10)
- faux nénuphar, *Villarsia nymphaeoides* (-20 à -50)

LES PLANTES VIVACES DE BORD D'EAU

A planter en limite de berges, en terrain humide.

La profondeur de plantation est indiquée entre parenthèses.

p.h. = prairie humide.

Essences végétales :

- jonc fleuri, *Botanophila umbellatus*** (-5 à -30)
- arum d'eau, *Calla palustris* (0 à -10)
- populage des marais, *Caltha palustris* (0 à -20)
- grande marguerite, *Chrysanthemum leucanthemum*** (p.h.)
- géranium des marais, *Geranium palustre* (p.h.)
- flambe d'eau, *Iris pseudacorus*** (0 à -20)
- monnoyer, *Lysimachia nummularia* (0 à -20)
- chasse-bosse, *Lysimachia punctata*** (p.h.)
- thyrsiflore jaune, *Lysimachia thyrsiflora* (p.h.)
- lysimaque vulgaire, *Lysimachia vulgaris* (p.h.)
- salicaire, *Lythrum salicaria*** (0 à -10)
- myosotis des marais, *Myosotis palustris* (0 à -10)
- renouée aquatique, *Polygonum bistorta* (0 à -20)
- grande douve, *Ranunculus lingua*** (-10 à -40)

- flèche d'eau, *Sagittaria, sagittifolia*** (– 50 à –40)
- grande consoude, *Symphytum officinale*** (p.h.)

Essences ornementales : à éviter en aménagement de berges de rivière

3. Les plantations ligneuses de berges

On distingue deux catégories de plantations :

Les plantations en contact immédiat de l'eau

Elles jouent un rôle primordial pour la stabilisation des berges verticales.

Cependant, la constitution de rideaux d'arbres continus ne doit pas être systématique :

- leurs troncs peuvent être la source d'embâcles s'ils sont inclinés ou fragilisés (foudre, déchaussement racinaire...),
- ils favorisent la prolifération de moustiques, et les feuilles mortes peuvent asphyxier le milieu (dans le cas des mares).

Dans le cas de berges fortement érodées, des techniques de plantations particulières, à base de boutures de saules sont efficaces (techniques de « génie végétal »).

On utilisera alors des boutures de saules à petit développement.

Les végétaux adaptés à la proximité de l'eau

Leur rôle dans l'équilibre biologique d'une mare est particulièrement important :

- leur ombrage évite les surchauffes estivales ; on plantera alors au sud-ouest de la mare.
- s'ils sont plantés au nord-ouest, ils peuvent constituer un écran brise-vent qui atténuera les variations thermiques du milieu aquatique.

ARBRES ET ARBUSTES A PLANTER EN CONTACT DE L'EAU

Essences végétales :

- | | |
|---|-------------|
| – aulne glutineux, <i>Alnus glutinosa</i> | (20 à 25 m) |
| – bouleau pubescent, <i>Betula pubescens</i> | (20 à 25 m) |
| – cerisier à grappes, <i>Prunus padus</i> | (10 à 15 m) |
| – groseiller noir, <i>Ribes nigrum</i> | (1,5 m) |
| – groseiller rouge, <i>Ribes rubrum</i> | (1,5 m) |
| – saule blanc, <i>Salix alba</i> | (20 à 25 m) |
| – saule à trois étamines, <i>Salix triandra</i> | (6 à 7 m) |
| – saule des vanniers, <i>Salix viminalis</i> | (10 m) |
| – saule à oreillette, <i>Salix aurita</i> | (5 à 6 m) |

- saule cendré, *Salix cinerea* (5 à 6 m)
- saule pourpre, *Salix purpurea* (4 à 5 m)

Essences ornementales :

- aulne à feuilles cordées, *Alnus cordata* (15 m)
- cyprès chauve, *Taxodium distichum* (20 à 25 m)

(conifère non persistant aux étonnantes racines, recommandé en sujet isolé)

ARBRES ET ARBUSTES A PLANTER A PROXIMITE DE L'EAU

Il est conseillé de les planter tout au sommet de la berge ou à une distance minimale de 6 mètres du plan d'eau ou de la mare.

Essences végétales :

- érable sycomore, *Acer pseudoplatanus* (25 à 30 m)
- charme, *Carpinus betulus* (20 à 25 m)
- cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea* (3 à 4 m)
- noisetier, *Coryllus avellana* (8 à 10 m)
- aubépine, *Crataegus monogyna* (8 à 10 m)
- frêne, *Fraxinus excelsior* (35 à 40 m)
- prunellier, *Prunus spinosa* (4 à 5 m)
- chêne pédonculé, *Quercus pedunculata* (30 à 40 m)
- groseiller épineux, *Ribes uva-crispa* (1,5 m)
- saule blanc, *Salix alba* (25 m)
- saule fragile, *Salix fragilis* (15 m)
- saule à oreillette, *Salix aurita* (5 à 6 m)
- sureau noir, *Sambucus nigra* (3 à 5 m)
- sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia* (12 à 15 m)
- viorne obier, *Viburnum opulus* (2 à 4 m)

Essences ornementales :

- platane, *Platanus orientalis* (30 à 35 m)
- peupliers, *Populus alba* (35 à 40 m)
- peupliers, *Populus italica* (30 à 35 m)
- peupliers, *Populus nigra* (30 à 35 m)
- peupliers, *Populus tremula* (25 à 30 m)
- saule pleureur, *Salix babylonica* (15 x 15 m)
- tilleul à petites feuilles *Tilia cordata* (20 à 25 m)
- orme résistant, *Ulmus resista* (20 à 25 m)

4. Renseignements pratiques

PERIODES DE PLANTATION

Les plantes aquatiques peuvent être implantées de mars à mai, cette période peut se poursuivre jusqu'en septembre.

Les plantes vivaces de prairie humide se plantent à l'automne ou au printemps.

Les arbres et les arbustes se plantent du 15 octobre au 15 mars. Ne jamais planter par temps de gel, éviter de planter les jours de plein-vent les végétaux livrés « racines nues ».

LA GESTION DES PLANTATIONS

Les plantes aquatiques ou vivaces indigènes ne réclament aucun entretien particulier : pour la plupart, elles disparaissent à la mauvaise saison pour se développer à nouveau au printemps.

On veillera seulement :

au remplacement des végétaux qui ont pu disparaître,

à la limitation du développement des plantes aquatiques immergées des mares.

Les arbres plantés en contact de l'eau seront recépés régulièrement afin de limiter tout risque d'embâcle (branches mortes, arbres fragilisés...).

PLEINE –TERRE

Surface de terrain libre de toute construction, installation ou ouvrage (type voirie, dallage, cuvelage, piscine) y compris dans le sous-sol.

RENOVATION

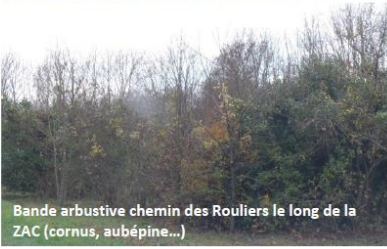
Au sens du présent règlement, la rénovation désigne la transformation lourde d'un bâtiment existant (incluant façades, toiture et niveaux de planchers créés ou supprimés), tout en lui conservant ses caractéristiques d'insertion à l'environnement urbain (logique d'implantation par rapport à la rue, volumétrie...).

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

5. Préconisation en termes de plantations sur la zone UEc

PALETTE VEGETALE PRECONISEE EN ESPACE COURANT

Bande plantée d'une hauteur de 4 à 15m éventuellement ponctué d'arbre à plus grand développement constituée d'une strate arborée et d'une strate arbustive comprenant entre 40% et 50% de persistants et semi-persistants	ESSENCES CHAMPÊTRES POUR LA STRATE ARBUSTIVES Végétaux persistants : - Buis / Buxus sempervirens - Houx / Ilex aquifolium Végétaux semi-persistants : - Troène commun / Ligustrum vulgare - Viorne obier / Viburnum opulus - Viorne mancienne (lantae) / Viburnum latana Végétaux caduques : - Cerisier Ste Lucie / Prunus mahaleb - Cornouiller mâle / cornus mas - Cornouiller sanguin / Cornus sanguinea - Epine vinette / berbris vulgaris - Fusain d'Europe / Euonymus europeaus - Nerprun purgatif / Rhamnus catharticus - Prunelier / Prunus spinosa - Sureau / Sambucus racemosa et nigra Végétaux plus petit sur le devant : - Groseiller commun / Ribes rubrum - Groseiller à maquereau / Ribes uva criska Tapissant : Lierre, pervenche, luzule	 Bande plantée comprenant une strate arborée et une strate arbustive  Bande arbustive mélange caduques et persistants : buis, houx  Bande arbustive chemin des Rouliers le long de la ZAC (cornus, aubépine...)
---	---	--

PALETTE VEGETALE PRECONISEE POUR LES SOLS HYGROMORPHES (ZONES AYANT VOCATION A RECUEILLIR LES EAUX PLUVIALES)

Arbres plus de 20 m (quelques sujets peuvent être plantés en isolé ou en petits groupes) :

- Frêne commun – Fraxinus excelsior
- Orme champêtre var. résistante – Ulmus x resista
- Peuplier tremble - Populus tremula

Arbres entre 10 et 15 m :

- Erable champêtre – Acer campestre
- Aulne glutineux – Alnus glutinosa
- Bouleau pubescent (Betula pubescens)
- Saule blanc - Salix alba

Arbres entre 5 et 10 m :

- Merisier à grappes - Prunus padus
- Saule cendré – Salix cinerea
- Saule des vaniers – Salix viminalis
- Saule fragile – Salix fragilis

Arbustes :

- Bourdaie – Rhamnus frangula
- Cassissier - Ribes nigra
- Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea
- Cornouiller mâle – Cornus mas
- Osier rouge – Salix purpurea
- Saule à oreillettes - Salix aurita
- Saule marsault – Salix caprea
- Troène commun – Ligustrum vulgare
- Viorne obier - Viburnum opulus

SURFACE DE PLANCHER (ART. L.112.1 DU CODE DE L'URBANISME)

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, prise en application de la loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, unifie et simplifie la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Elle substitue notamment la notion de surface de plancher à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher se définit comme « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment », définition distincte de la surface de plancher fiscale utilisée pour calculer l'assiette de la taxe d'aménagement (article L.331610 du Code de l'Urbanisme).

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, d'une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

La réforme entre en vigueur le 1^{er} mars 2012, sauf pour les demandes en cours d'instruction à cette date.

TERRAIN

- Il convient de distinguer :
 - la parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

- le terrain ou unité foncière

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

- Pour le calcul de la hauteur (art. 10)

Le niveau du terrain considéré est celui qui existe avant tous travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est le niveau moyen entre les deux terrains concernés.

TRES HAUTE PERFORMANCE ENERGETIQUE

SENLIS est situé en zone climatique H1a.

Réglementation Thermique RT 2012 – décret n° 2010 – 1269 et arrêté du 26 octobre 2010.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VOIE PUBLIQUE

Voie comprise dans le domaine public routier et ouverte à la circulation publique.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Voir articles L.311.1 et s. du Code de l'urbanisme.