DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNE DE TRILPORT

4. Règlement

PROJET DE PLU **arrêté le XX/XX/2015**	**Mairie** **5 Rue du Général de Gaulle** **77470 Trilport** **Tél. : 01 60 09 79 30** **www.trilport.fr**	**VISA**

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 4
CHAPITRE2 - ADAPTATIONS MINEURES 4
CHAPITRE3 - DEROGATIONS 4
CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE 5
CHAPITRE 5 - CONSTRUCTIONS DéTRUITES OU DéMOLIES 5
CHAPITRE 6 - MODALITES D'APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES 5
CHAPITRE 7 – PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES (éléments d'information) 5
CHAPITRE 8 – RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES 7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ... 19
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 20
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB 33
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF 44
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG 52
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH 64
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UV 74
CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX 81
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 88
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUA 89
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUG 99
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 110
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A 111
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 123
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N 124
ANNEXES 132
ANNEXE I : DEFINITIONS 133
ANNEXE IV : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX 159
ANNEXE V : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES 163

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN
CHAPITRE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS
CHAPITRE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
CHAPITRE IV - ADAPTATIONS MINEURES
CHAPITRE V - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES À LA RÈGLE
CHAPITRE VI - CONSTRUCTIONS DÉTRUITES OU DÉMOLIES
CHAPITRE VII – PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES (ÉLÉMENTS D'INFORMATION)
CHAPITRE VIII – RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES
ARTICLE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
ARTICLE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
ARTICLE.3 - ACCES ET VOIRIE
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
ARTICLE 12 - STATIONNEMENTS
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Trilport.
Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

CHAPITRE2 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE3 - DEROGATIONS

En application des dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations au PLU peuvent être accordées :

- pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effets sur les règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec celles-ci.

CHAPITRE 5 - CONSTRUCTIONS DÉTRUITES OU DÉMOLIES

Au titre de article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite.

CHAPITRE 6 - MODALITES D'APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, et sauf dispositions contraires indiquées au règlement de chacune des zones, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

CHAPITRE 7 – PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES (ÉLÉMENTS D'INFORMATION)

Les dispositions relatives aux protections, risques, nuisances sont généralement issues d'arrêtés et intégrés, en tant que servitudes d'utilité publique ou équivalents, en annexe du PLU. Elles sont présentées à titre d'information dans le présent titre I du règlement du PLU. L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières aux articles 2 sont autorisées sous réserve du respect de ces protections, risques, nuisances.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres
Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.
La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la voie ferrée SNCF de Noisy-le-Sec à Strasbourg (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m.) et la RD.603 (type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m. et type 3 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 m.).

Démolitions
Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal de Trilport n°2007 12 004.

Protection des sites archéologiques
En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.
Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L. 531-14 du code du patrimoine), à savoir qu'il faut en déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années.
De nombreux sinistres ayant été à déplorer ces dernières années à Trilport, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe IV).

Risques d'inondation
Des terrains sis en zone UA, UG, A et N, sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).
Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Risque d'inondation pluviale

La commune est soumise à des risques d'inondations par ruissèlement et coulée de boue comme en attestent plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle recensés sur la commune depuis 1983.
Trois axes d'écoulement sont situés sur Trilport, essentiellement dans le sud de la commune et se rejoignent en un seul et même axe : le ru du travers.

Le zonage d'assainissement de 2007 définit 3 zones afin de réduire ces risques :

- Une zone urbaine à fortes contraintes hydrauliques locales où tout apport d'eaux pluviales aux réseaux est interdit, ce qui correspond à la quasi-totalité des zones U et AU. Si l'infiltration est techniquement impossible, il est imposé une régulation des débits rejetés au réseau de collecte des eaux pluviales afin de ne pas aggraver la situation conformément à la loi sur l'Eau.
- Une zone urbaine sans contraintes hydrauliques locales majeures, très circonscrite. Gestion préférentielle des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, rejet des eaux pluviales aux réseaux existants autorisé avec limitation du débit.
- Une zone rurale sensible aux ruissellements où des pratiques agricoles visant à ne pas favoriser les écoulements d'eaux vers les fonds de vallées sont souhaitables. Les axes de

ruissellement sont représentés par un graphisme spécifique sur le plan de zonage des contraintes géotechniques.

Le zonage d'assainissement se trouve en annexe XX du PLU.

Risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles
Le territoire communal comporte des secteurs argileux.
Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières, rappelées en annexe IV, doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Risques technologiques
Des établissements soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées sont présents sur et/ou affectent le territoire de Trilport. Il s'agit des établissements :
- BASF : situé à Meaux il est classé en SEVESO seuil haut. La « zone d'autorisation sous condition b2 » de son PPRT affecte le sud ouest de la commune de Trilport (voir annexe XX).
- Recticel : situé dans la zone d'activité communale il est classé SEVESO seuil bas. Une distance de 100 m autour du site doit être conservée dans l'hypothèse d'un sinistre survenant au sein du site.

Un site pollué avait été recensé au niveau d'une ancienne station service AVIA-ERG située au 66-68 avenue de Verdun. L'inventaire BASOL (du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables) recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Ces sites peuvent présenter un risque pour l'environnement et la santé des personnes.
Tout changement d'usage d'un ancien site industriel doit s'accompagner d'une recherche d'éventuelles pollutions afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé des populations.
Sur le site de l'ancienne station service AVIA-ERG des travaux de dépollution ont été effectués. Il est toujours classé sur le site BASOL comme « un site en cours de traitement » depuis 2013.

CHAPITRE 8 – RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I. s'appliquent prioritairement aux dispositions des articles suivants.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 1 des zones concernées.

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V:
La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus à l'article 2.

Dans les Espaces Boisés Classés :

Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

« Espaces Vert Protégés (EVP) » :
Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.
Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdites sauf dans les cas prévus à l'article 2.

Dans la trame bleue (Marne, ru et mares identifiés au plan de zonage) :
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

ARTICLE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 2 des zones concernées.

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V:
Tout projet de destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L.123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L.451-1 et R.3451-1 et suivants du code de l'urbanisme.
La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.
Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou patrimonial.

« Espaces Vert Protégés (EVP) » :
Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.
Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.
Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.

Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE.3 - ACCES ET VOIRIE

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 3 des zones concernées.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIRIE

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

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cette largeur pourra être réduite à 3,5 m minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation. Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 3,50 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.
Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 4 des zones concernées.
Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne

pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.
Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,…)

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.
Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

b – Les eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un prétraitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Si l'infiltration est techniquement impossible, il faudra réaliser une étude hydraulique spécifique pour chaque projet nouveau afin de compenser les effets de l'imperméabilisation et afin de ne pas aggraver la situation actuelle conformément à la loi sur l'eau.
Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé

dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.
Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.
Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements.
Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.
L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

4 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.
Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.
Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.
Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENTS

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 12 des zones concernées.

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités…), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-

dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les constructions destinées

- ***aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;***
- ***aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles***
- ***et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation:***

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les autres constructions destinées à l'habitation :

Il sera prévu au minimum :

- 1 place par logement d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 40 m².
- 2 places par logement d'une Surface de Plancher supérieure à 40 m²

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour demi.

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées.
Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.
Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **3 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.
Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

Stationnement des véhicules motorisés
Il sera prévu au minimum :

- 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à **90 m²**.
- 1 place pour chaque tranche de plancher de **50 m²** de surface de vente.

Stationnement des deux roues non motorisées :
Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.
Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés de la clientèle, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.
Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.
Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX OU À L'ARTISANAT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)
Il sera prévu au minimum :

- 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à **90 m²**.
- 1 place pour chaque tranche de surfaces de plancher de **50 m²**.

Règle concernant le stationnement des véhicules motorisés(sauf deux roues), applicable aux constructions facilitant l'usage du vélo

Sous réserve d'accroitre la Surface de Plancher affectée au stationnement des deux roues non-motorisés à **6% de la Surface de Plancher,** la surface de stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) est fixée à **60% minimum de la Surface de Plancher de la construction**.

Stationnement des deux roues motorisées :
En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination d'artisanat et de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées.
Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.
Le ou les locaux à deux-roues motorisées devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux roues motorisées pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux roues non motorisées :
Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.
Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)
Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux roues non motorisées :
Un équivalent de **1,5%minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.
Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu 1 place par chambre.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.
Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.
Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

10 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.
Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :
- 5,00m x 2,50m + 7,00m x 2,50m de dégagement, soit 30 m²

b) Autres destinations :
- dimensions normales 5m x 2,50m + 6,00m x 2,50m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00m x 2,30m + 5,00m x 2,50m de dégagement, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
- places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m x 2,50m de dégagement, soit 33,15 m².
- places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m x 2,50m de dégagement, soit 46,90m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 13 des zones concernées.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.
Toute plantation d'espèces invasives est interdite.

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées dans le cadre d'un programme paysager qualitatif.
Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7°et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.
La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.
La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles autorisées en UA2.
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature.

Dans le périmètre de constructibilité limitée, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2 a) et R.123-12 4°b, et figuré par une zone hachurée en bleu :
Toutes constructions ou installations, à l'exception de celles visées à l'article UA.2.
Cette interdiction n'est toutefois applicable que pour une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les occupations du sol non interdites à l'article UA-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement :

- Les constructions à destination d'habitat sous réserve que les opérations permettant la construction de 6 logements et plus comportent au minimum un tiers de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.

Cependant, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des logements locatifs sociaux nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les logements manquants soient réalisés sous l'une des formes suivantes :

1. Construction de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres.
2. Acquisition réhabilitation de logements privés, situés dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres, afin de les affecter au parc locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si les conditions suivantes sont respectées :
  1. L'établissement ou l'installation existant n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  2. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les extensions et les aménagements des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
  1. L'établissement existant ou l'installation existante n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  2. Si l'établissement existant ou l'installation existante apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Protections, risques et nuisances

Les zones humides

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

Dans le périmètre de constructibilité limitée, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2 a) et R.123-12 4° b, et figuré par une zone hachurée en bleu :

- Les adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 20m² de Surface de Plancher, à condition qu'elles ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

VOIRIE

Zone UA, sauf dans les secteurs UAa et UAb

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour.

Secteur UAa et UAb

La création de voies nouvelles privées ainsi que de voies nouvelles en impasse est interdite.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

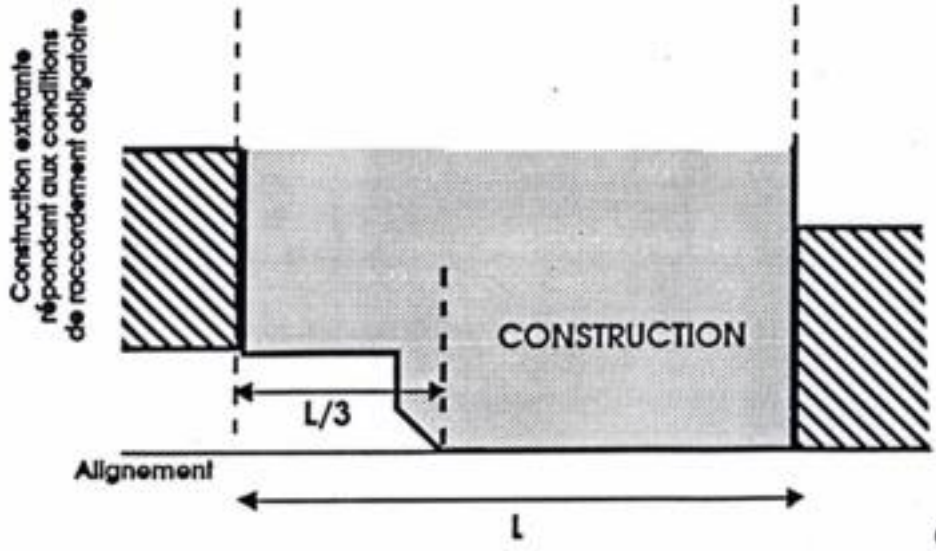
Les constructions doivent être édifiées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

Des dispositions différentes seront appliquées :

- Pour les extensions des bâtiments existants qui pourront s'édifier en recul si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie, c'est-à-dire si les façades sont continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UA 11, porche, édicule, etc.).

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en recul devra être implantée parallèlement à la voie.



CROQUIS N°1

- Pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie d'au moins 25,00 mètres : dans ce cas pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur sur voie, soit des interruptions de volume bâti (trouées et transparences), soit des reculs de façade sur une profondeur maximale de 6,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines. Les parties de façade situées en recul devront être implantées parallèlement à la voie;

- Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, sauf disposition contraire figurée au plan, qui supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve :
  1. que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
  2. que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

- aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 15 m de profondeur à compter de la limite de voie telle que définie en annexe :

Les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies. Les marges de retrait doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions en retrait sur l'une des limites pourront être autorisées :

- sur les terrains dont la largeur de façade sur voie est supérieure à 25 m ;
- s'il s'agit d'un bâtiment annexe édifié en complément d'une construction principale ;
- pour les extensions, aménagements et reconstructions de bâtiments existants.
- dans le cas où sur le terrain contigu à l'unité foncière, objet de la demande, des vues directes ont été constituées soit sur la limite séparative, soit à moins de 2 mètres de cette limite.

2 - Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus :

Les marges de retrait s'imposent. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur). Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

3 - Règle générale applicable aux marges de retrait

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge de retrait minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

4 - Cas particulier :
Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UA.6.

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

Aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies soient situées à distance réglementaire.

Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nota : Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

1. Zone UA, sauf dans le secteur UAa
Il n'est pas fixé de règle.

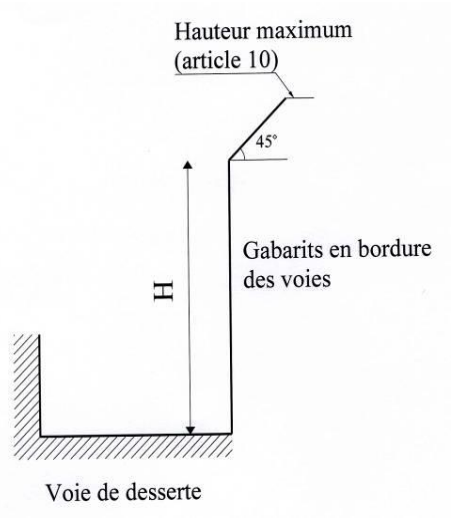
2. Secteur UAa
Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de :
- **0.48** : pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et en particulier du présent chapitre. Les critères pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007 et annexés au présent règlement.

- **0.48** : pour les constructions disposant d'un dispositif de récupération des eaux pluviales par citerne enfouie, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme. Ce dispositif devra avoir les caractéristiques suivantes :
Ne pas dépasser de plus de 0,5 mètres du niveau du sol naturel avant travaux,
Sa capacité de stockage ne pourra pas être inférieure à 1,5m^3 pour 100 m^2 de la surface de pleine terre de l'unité foncière, telle que définie à l'article UA.13.
- **0.50** : pour les constructions combinant les conditions des premier et deuxième alinéas.
- **0.40** pour les autre cas.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS



Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UA.11.

Zone UA, sauf dans le secteur UAa
Règle générale :
Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :
- une verticale de hauteur H = 9 m,
- une oblique à 45° jusqu'à une hauteur totale des constructions (HT) de 11m.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les

bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

La hauteur des annexes définies en annexe du présent règlement ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 1 mètre au-dessus du sol fini.

Pour les façades donnant sur une voie publique, une voie privée ou un cheminement piéton, la cote du plancher du premier étage sera située au moins à 3,5 mètres au-dessus du niveau du sol fini.

Règle applicable aux constructions remplissant des critères de performance énergétique* :
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13 m par rapport au niveau du terrain fini.
Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur H = 9 m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 13 m.

Secteur UAa
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.
Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve qu'il ait été légalement autorisé,
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
  - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
  - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Nota : Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.
Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.
Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieillies, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.
De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA.6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie.
Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à conditions qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...),
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.
Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie privée, existante ou à créer, sont autorisés. Ces mêmes éléments sur voie publique, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.
L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel. Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (5m maximum).

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc…).
Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres
Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.
L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries
Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

Bâtiments remarquables

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Dispositions diverses

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Toutefois, pour les constructions destinées au commerce :
Il sera prévu un minimum de
- **1 place** pour une Surface de Plancher inférieure ou égale **à 100 m².**
- **puis 1 place** pour chaque tranche de Surface de Plancher **de 50 m² supplémentaire.**

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir en annexe) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir en annexe) dans les nouvelles plantations.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **40% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

Les limites de propriété, coïncidant avec les limites de la zone N à l'ouest de la zone UA, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m, sauf dans le cas de constructions existantes. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

AMÉNAGEMENT D'AIRES DE JEUX :

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements.

EXCEPTIONS :

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles autorisées en UB2.
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les occupations du sol non interdites à l'article UB-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement.

- Les constructions à destination d'habitat sous réserve que les opérations permettant la construction de 6 logements et plus comportent au minimum un tiers de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et de bureaux à condition : que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts si elles sont le complément normal d'une activité existante dans la zone.

- Les constructions destinées l'artisanat à condition, qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si les conditions suivantes sont respectées :
    1. L'établissement ou l'installation existant n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
    2. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
    3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les extensions et les aménagements des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
    1. L'établissement existant ou l'installation existante n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
    2. Si l'établissement existant ou l'installation existante apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
    3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

VOIRIE

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas général
Les constructions doivent être édifiées en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les encorbellements en surplomb des voies ne devront pas excéder 0,40 mètre d'épaisseur, et devront être situés à au moins 3 mètres de hauteur depuis le trottoir ou la chaussée.
Leur superficie mesurée parallèlement à l'alignement ne devra pas excéder le tiers de la surface totale de la façade.

Les encorbellements en surplomb des voies de moins de 12 mètres sont interdits.

Voies ou parties de voies bordées de marges de recul :
Les constructions doivent être édifiées à la limite des marges de recul figurées aux documents graphiques et dont la liste et les dimensions sont portées en annexe du présent règlement.

Aucune construction ne peut occuper l'emprise des marges de recul ; exception est faite toutefois pour :

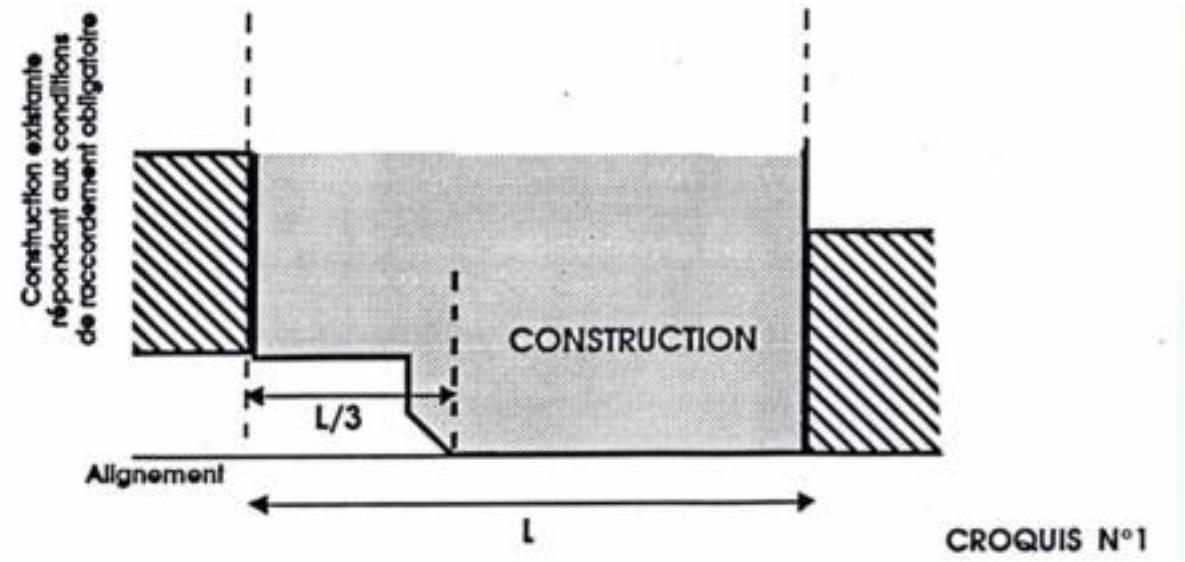
- les clôtures,
- Les encorbellements en surplomb des voies sous réserve qu'ils excédent de ne pas 0,40 mètre d'épaisseur, et ne soient pas situés à au moins 3 mètres de hauteur depuis le trottoir ou la chaussée.
  En outre leur superficie mesurée parallèlement à l'alignement ne devra pas excéder le tiers de la surface totale de la façade.

Des dispositions différentes seront appliquées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en recul devra être implantée parallèlement à la voie ;

- pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie d'au moins 25 mètres : dans ce cas pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur sur voie, soit des interruptions de volume bâti (trouées et transparences), soit des reculs de façade sur une profondeur maximale de 4 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines. Les parties de façade situées en recul devront être implantées parallèlement à la voie.

- sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.



CROQUIS N°1

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus à l'article UB.2, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. À défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges de retrait par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

La marge de retrait est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Cas particulier :
Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur).

Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UB.6.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres quelque soit la nature des bâtiments.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de :

- **0.48** : pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et en particulier du présent chapitre. Les critères pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007 et annexés au présent règlement.

- **0.48** : pour les constructions disposant d'un dispositif de récupération des eaux pluviales par citerne enfouie, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme. Ce dispositif devra avoir les caractéristiques suivantes :
Ne pas dépasser de plus de 0,5 mètres du niveau du sol naturel avant travaux,
Sa capacité de stockage ne pourra pas être inférieure à 1,5m^3 pour 100 m^2 de la surface de pleine terre de l'unité foncière, telle que définie à l'article UA.13.

- **0.50** : pour les constructions combinant les conditions des premier et deuxième alinéas.

- **0.40** pour les autre cas.

Il n'est pas fixé de règle pour :

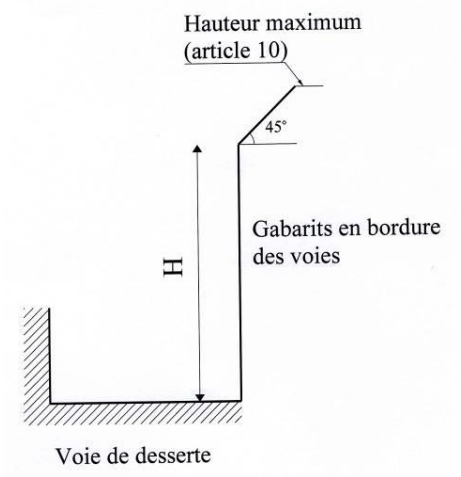
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UB.11.

Règle générale :



La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur H = 9 m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 11 m.

Règle applicable aux constructions remplissant des critères de performance énergétique* :

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13 m par rapport au niveau du terrain fini.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur H = 9 m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 13 m.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les

bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

La hauteur des annexes définies en annexe du présent règlement ne peut dépasse 3 m à l'égout du toit.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
    - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
    - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.
Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.
Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieillies, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UB.6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie.
Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à conditions qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades
Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie privée, existante ou à créer, sont autorisés. Ces mêmes éléments sur voie publique, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.
Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (5m maximum).

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc…).
Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres
Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.
L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries
Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.
Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.
Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures
L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes et être compatibles avec le site et les paysages.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

Bâtiments remarquables

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **30% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

AMÉNAGEMENT D'AIRES DE JEUX :

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements.

EXCEPTIONS :

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination : d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, si elles sont situées dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles autorisées en UF2.
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les occupations du sol non interdites à l'article UF-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, de services, de bureaux à condition que toutes les mesures soient prises, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si les conditions suivantes sont respectées :
    1. L'établissement ou l'installation existant n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
    2. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les extensions et les aménagements des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
  1. L'établissement existant ou l'installation existante n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  2. Si l'établissement existant ou l'installation existante apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Protections, risques et nuisances

Les zones humides
Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

VOIRIE

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UF.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Zone UF sauf secteur UFa
Les constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 2m** des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Secteur UFa
Les constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 6m** des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales ou sur les deux.

A défaut d'implantation sur les limites, la marge de retrait définie ci-dessous doit être respectée. Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

La marge de retrait est ainsi définie :
Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 4 mètres; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
    1. que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
    2. que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier :

Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites, conformément aux dispositions de l'article UF.6.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, et ce quelle que soit la nature des bâtiments.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de :

- **0.42** : pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et en particulier du présent chapitre. Les critères pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007 et annexés au présent règlement.

- **0.42** : pour les constructions disposant d'un dispositif de récupération des eaux pluviales par citerne enfouie, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme. Ce dispositif devra avoir les caractéristiques suivantes :
Ne pas dépasser de plus de 0,5 mètres du niveau du sol naturel avant travaux,
Sa capacité de stockage ne pourra pas être inférieure à 1,5m3 pour 100 m2 de la surface de pleine terre de l'unité foncière, telle que définie à l'article UF.13.

- **0.45** : pour les constructions combinant les conditions des premier et deuxième alinéas.

- **0.35** pour les autre cas.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé.
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve : que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée,

ARTICLE UF.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UF.11.

Zone UF sauf secteur UFa
Dans l'ensemble de ces secteurs, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, sauf toutefois pour la partie du secteur correspondant à l'emprise du couloir de ligne à très haute tension CHAMBRY-MERY SUR SEINE, où la hauteur des constructions ne peut dépasser 8 mètres.

La hauteur des annexes ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Secteur UFa
Dans l'ensemble du secteur, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
  - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
  - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Toitures

Dans l'ensemble de la zone UF
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 30° et 45°. Elles seront recouvertes par de la tuile de ton brun, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
Cette règle n'est pas applicable :
aux constructions en bon état comportant des pentes différentes,
aux vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine publique.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.
Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.
Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes et être compatibles avec le site et les paysages.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir en annexe) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir en annexe) dans les nouvelles plantations.

OBLIGATION DE PLANTER

Les limites parcellaires, coïncidant avec les limites des Zones A ou N, devront comporter des haies vives plantées d'essences locales.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.
Dans la partie du secteur correspondant à l'emprise du couloir de ligne à très haute tension CHAMBRY-MERY SUR SEINE, ces essences locales devront avoir un développement compatible avec la présence de ligne à très haute tension.

ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles quelles que soient leurs destinations, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et de l'aménagement ou de l'agrandissement des habitations existantes prévus à l'article UG.2, situées au-delà de la bande des 30 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées;

- Les constructions à destination : d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, si elles sont situées dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique.

- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie.

- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles autorisées en UG2.

- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.

- Les dépôts de toute nature.

- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.

Dans le périmètre de constructibilité limitée, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2 a) et R.123-12 4°b, et figuré par une zone hachurée en bleu :
Toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article UA.2.
Cette interdiction n'est toutefois applicable que pour une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU
Cette interdiction n'est pas applicable aux constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les occupations du sol non interdites à l'article UG-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de bureaux à condition que toutes les mesures soient prises, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

- L'aménagement ou l'agrandissement des habitations existantes, situées au-delà de la bande des 55 mètres comptés à partir l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans les volumes existants.

- Sous réserve qu'ils aient été légalement autorisés, la reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage, dans la limite de la Surface de Plancher détruite.

- Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si les conditions suivantes sont respectées :

1. L'établissement ou l'installation existant n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les extensions et les aménagements des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. L'établissement existant ou l'installation existante n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Si l'établissement existant ou l'installation existante apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les constructions à destination d'habitat sous réserve que les opérations permettant la construction de 6 logements et plus comportent au minimum un tiers de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.

Cependant, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des logements locatifs sociaux nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les logements manquants soient réalisés sous l'une des formes suivantes :

1. Construction de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres.
2. Acquisition réhabilitation de logements privés, situés dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres, afin de les affecter au parc locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le périmètre de constructibilité limitée, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2 a) et R.123-12 4°b, et figuré par une zone hachurée en bleu :

- Les adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 20m² de Surface de Plancher, à condition qu'elles ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Protections, risques et nuisances

Les zones humides

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Les dispositions suivantes complètent ou remplacent les règles définies au titre I.

1 – ACCES

Un seul accès sera autorisé pour les parcelles inférieures à 26 mètres de largeur de façade.

L'accès au terrain devra se faire «directement par une façade sur rue sans recourir à un passage aménagé sur fonds voisin ».

Tout nouvel accès routier sur la RD17 ou la RD 97 est interdit.

2 – VOIRIE

La création de voies nouvelles en impasse est interdite.
Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

NOTA : Des terrains sis en zone UG sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (P.P.R.I).
Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UG.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire etc...),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales. A défaut, la marge de retrait définie ci-dessous doit être respectée. La marge de retrait doit également être respectée par rapport aux autres limites séparatives.

Toutefois, si la parcelle présente une façade sur rue inférieure à 15 mètres de largeur, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

La marge de retrait est ainsi définie :
Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 4 mètres; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Le long du ru du Travers :
Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum du ru.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, etc...),
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier :
Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites, conformément aux dispositions de l'article UG.6.

ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :
La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :
Aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies soient situées à distance réglementaire.

Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NOTA : Des terrains sis en zone UG sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (P.P.R.I).
Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de :
- **0.42** : pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et en particulier du présent chapitre. Les critères pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007 et annexés au présent règlement.
- **0.42** : pour les constructions disposant d'un dispositif de récupération des eaux pluviales par citerne enfouie, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme. Ce dispositif devra avoir les caractéristiques suivantes :
Ne pas dépasser de plus de 0,5 mètres du niveau du sol naturel avant travaux,
Sa capacité de stockage ne pourra pas être inférieure à 1,5m3 pour 100 m2 de la surface de pleine terre de l'unité foncière, telle que définie à l'article UG.13.
- **0.45** : pour les constructions combinant les conditions des premier et deuxième alinéas.
- **0.35** pour les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement des constructions existantes sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle de la zone sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UG.11.

Zone UG, sauf dans le secteur UGa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Pour les terrains en pente, cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction. Toutefois, pour les parties de la zone correspondant à l'emprise du couloir de ligne à très haute tension CHAMBRY-MERY SUR SEINE, la hauteur des constructions ne peut dépasser 8 mètres.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des annexes ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Secteur UGa

Règle générale :

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder **11 m** par rapport au niveau du terrain naturel.
Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur H = 7 m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 11 m.

Règle applicable dans le secteur UGa aux constructions remplissant des critères de performance énergétique :*

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder **13 m** par rapport au niveau du terrain fini.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur H = 9 m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 13 m.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
  - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
  - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR

Des terrains sis en zone UG sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (P.P.R.I).
Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Toitures
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.
Cette règle n'est pas applicable :

- aux constructions en bon état comportant des pentes différentes,
- aux toitures des locaux d'activités et des annexes qui pourront être couverts soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- aux vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine publique.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- de panneaux solaires intégrés dans les pentes de toiture à condition que leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain soit particulièrement soignée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
Les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures en panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 1 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportion verticale.

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux des façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.
Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.
Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes et être compatibles avec le site et les paysages.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

Bâtiments remarquables

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir en annexe) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir en annexe) dans les nouvelles plantations.

OBLIGATION DE PLANTER

Les limites parcellaires, coïncidant avec les limites des Zones A ou N, devront comporter des haies vives plantées d'essences locales.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.
Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **25% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

Zone UG située au Nord de la voie ferrée :

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentairement à celles communes à la zone :

Les limites parcellaires, coïncidant avec les limites de la zone A, devront comporter des haies vives plantées d'essences locales sur une profondeur de 5m minimum, et dont le développement devra être compatible avec la présence des lignes à très haute tension.

En limite Nord de la zone, en raison de son rôle d'Entrée de Ville et de limite avec l'espace agricole, le paysagement des limites parcellaires, évoquées à l'alinéa précédent, devra être particulièrement soigné.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Zone UG située au Nord de la voie ferrée sauf UGa :

Des haies vives constituées d'essences locales devront être plantées le long de l'alignement de la portion de la rue de Lizy.

Des haies vives constituées d'essences locales devront être plantées le long de l'alignement de la portion de la rue de Germigny.

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles quelles que soient leurs destinations, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et de l'aménagement ou de l'agrandissement des habitations existantes prévus à l'article UG.2, situées au-delà de la bande des 30 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées;

- Les constructions à destination : d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, si elles sont situées dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique.

- Les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier.

- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles autorisées en UH2.

- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.

- Les dépôts de toute nature.

- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les occupations du sol non interdites à l'article UH-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement :

- Les constructions à destination de bureaux à condition que toutes les mesures soient prises, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

- L'aménagement ou l'agrandissement des habitations existantes, situées au-delà de la bande des 30 mètres comptés à partir l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans les volumes existants.

- Sous réserve qu'ils aient été légalement autorisés, la reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage, dans la limite de la Surface de Plancher détruite.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si les conditions suivantes sont respectées :

1. L'établissement ou l'installation existant n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les extensions et les aménagements des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. L'établissement existant ou l'installation existante n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Si l'établissement existant ou l'installation existante apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions à destination d'habitat sous réserve que les opérations permettant la construction de 6 logements et plus comportent au minimum un tiers de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.

  Cependant, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des logements locatifs sociaux nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les logements manquants soient réalisés sous l'une des formes suivantes :

  1. Construction de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres.
  2. Acquisition réhabilitation de logements privés, situés dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres, afin de les affecter au parc locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Les dispositions suivantes complètent ou remplacent les règles définies au titre I.

1 – ACCES

Un seul accès sera autorisé pour les parcelles inférieures à 26 mètres de largeur de façade.

L'accès au terrain devra se faire « directement par une façade sur rue sans recourir à un passage aménagé sur fonds voisin ».

Tout nouvel accès routier sur la RD17 ou la RD 97 est interdit.

2 – VOIRIE

La création de voies nouvelles en impasse est interdite.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UH.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10m des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de retrait définie ci-dessous.
Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égale à 10 mètres.

La marge de retrait est ainsi définie :
Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 10 mètres.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier :
Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UH.6.

ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance de tout point d'un bâtiment principal au point le plus bas et le plus proche d'une annexe isolée doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **10**% de la superficie totale du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- *à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,* sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UH11.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
  - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
  - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.
Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.
Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieillies, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.
De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UH.6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle à la voie.
Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.
- Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- de panneaux solaires intégrés dans les pentes de toiture à condition que leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain soit particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportions verticales (plus hautes que larges).
Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées,
- et que les trumeaux soient plus larges que les baies qu'ils séparent.

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (bois, chanvre, mur végétalisé, etc…).
Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres
Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels.
L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.
Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis.

Clôtures

En bordure des voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

Bâtiments remarquables

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Dispositions diverses
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **60% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

OBLIGATION DE PLANTER

Les limites propriété coïncidant avec les limites de la zone N devront comporter des haies vives plantées d'essences locales.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UV

ARTICLE UV.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitat autre que définies à l'article UV.2,
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996, ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature,

ARTICLE UV.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les occupations du sol non interdites à l'article UV-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement.

- Les constructions et installations destinées, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- Les constructions et installations destinées à l'habitat à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, si les conditions suivantes sont respectées :
    1. L'établissement ou l'installation existant n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
    2. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les extensions et les aménagements des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
  1. L'établissement existant ou l'installation existante n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  2. Si l'établissement existant ou l'installation existante apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Sous réserve qu'ils aient été légalement autorisés, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants destinés à l'habitation ou à l'industrie, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite,
- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV.3 - ACCES ET VOIRIE

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

VOIRIE

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UV.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UV.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Aucune construction ne peut occuper l'emprise des marges de reculs; exception est faite toutefois pour :

- les clôtures,
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre les balcons, dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre les débords de toitures et les corniches, dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre, les éléments de modénature (pilastre et bandeaux).

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve qu'il ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UV.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives. A défaut, la marge de retrait définie ci-dessous doit être respectée. La marge de retrait doit également être respectée par rapport aux autres limites séparatives.

La marge de retrait est ainsi définie :

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, sauf en limite des zones UF et UG où la marge de retrait par rapport aux limites sera au moins égale à la hauteur de façade de la construction.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone. Ces modifications ou extensions ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
    - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier :

Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UV.6.

ARTICLE UV.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :
La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 m.

ARTICLE UV.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **60** % de la superficie de la propriété.

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

ARTICLE UV.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UV11.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.
Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur H = 7 m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 11 m.

Cette hauteur est portée à 11m à l'égout du toit et à 15m de hauteur totale pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve que :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UV.11- ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le traitement architectural et paysager des constructions donnant le long de la RD.603 devra être soigné en raison de leur rôle de "façade" des zones d'activités communales et "d'entrées de Ville".

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportés aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures :

• Formes de toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles.
Cependant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain les constructions pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin.
Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

• Matériaux de toitures :

Seuls seront acceptés des matériaux à l'aspect fini et traités contre la corrosion.
Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, tôles, etc....) est interdit.
Seuls seront acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini et traités contre la corrosion. Les jeux de couleurs du type décoration seront à évités au profit de modénatures. Les bardages ne recouvriront pas la totalité des façades des bâtiments.
L'assise et le couronnement devront bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées seront facilement identifiables.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'usage de bardages métalliques sur plus de 75% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Clôtures
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

Dispositions diverses
Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère de l'environnement.

ARTICLE UV.12- STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UV.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

OBLIGATION DE PLANTER

Le long de la RD.603, au sud, l'Espace Vert Protégé (dénommé EVP sur les documents graphiques) devra comporter un alignement d'Érables Laciniés de hautes tiges (de force 16/18 à la plantation) plantés avec un espacement de 15 mètres. La bande pourra, en outre, être plantée d'arbustes d'essences locales de plantes « couvre-sol » ou simplement engazonnée.

Le long de la RD.603, au nord, la marge de recul indiquée au plan devra être paysagée sur toute sa surface en dehors des emprises nécessaires à la circulation. Elle devra comporter un alignement d'Érables sycomores de hautes tiges (de force 16/18 à la plantation) plantés avec un espacement de 15 mètres. La bande pourra, en outre, être plantée d'arbustes d'essence locale* de plantes « couvre-sol » ou simplement engazonnée.

Les aires de stationnement de véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de grand développement en port libre de type Érables Laciniés (de force 16/18 à la plantation) pour 8 places. Ces plantations seront organisées en réseau orienté dans le sens du parcellaire.

Les limites de propriété, coïncidant avec la limite des zones UF, UG et A devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales. Cette bande paysagée devra être constituée de bandes boisées forestières plantées d'essences locales et comporter un arbre de grand développement en port libre (de force 16/18 à la plantation) pour 10 m² de la superficie affectée à cet usage.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **15% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

ARTICLE UV.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitat et de bureaux autre que définies à l'article UX.2,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de commerces,
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage, sauf celles autorisées en UX2.
- Les constructions à destination : d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, si elles sont situées dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique.
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les occupations du sol non interdites à l'article UX.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement.

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, si les conditions suivantes sont respectées :
    1. L'établissement ou l'installation existant n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
    2. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
    3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les extensions et les aménagements des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
    1. L'établissement existant ou l'installation existante n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
    2. Si l'établissement existant ou l'installation existante apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
    3. Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les constructions et installations destinées, à l'habitat à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Sous réserve qu'ils aient été légalement autorisés, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants destinés à l'habitation, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite.
- Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UXd

- Les constructions et installations destinées aux bureaux à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,

Dans le secteur UXb,

- Les installations destinées à l'industrie, classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 seuil bas à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

VOIRIE

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, ne pourra excéder 50 mètres, non comprise la surface de retournement.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent être édifiées à une distance de 5 m des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Le long de la RD.603, les façades des constructions nouvelles devront être implantées parallèlement à l'axe de la voie.

Aucune construction ne peut occuper l'emprise des marges de reculs; exception est faite toutefois pour :

- .les clôtures,
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre les balcons, dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre les débords de toitures et les corniches, dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre, les éléments de modénature (pilastre et bandeaux).

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve qu'il ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les marges de retrait définies ci-après.
Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 5 mètres, qu'elle comporte ou non des baies.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone. Ces modifications ou extensions ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
    - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier :
Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UX.6.

ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **80** % de la superficie de la propriété.

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

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UX.11.

Dans les secteurs UXa et UXb
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.
Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur H = 7 m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 11 m.

Toutefois, dans l'emprise de la ligne à très haute tension CHAMBRY-MERY SUR SEINE, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Dans le secteur UXc
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 9 m par rapport au niveau du terrain naturel.
Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur H = 6 m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 9 m.

Dans le secteur UXd
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13 m par rapport au niveau du terrain naturel.
Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur H = 10 m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 13 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
    - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
    - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UX.11- ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le traitement architectural et paysager des constructions donnant le long de la RD.603 devra être soigné en raison de leur rôle de "façade" des zones d'activités communales et "d'entrées de Ville".

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportés aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures :
• Formes de toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles.
Cependant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain les constructions pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin.
Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

• *Matériaux de toitures :*
Seuls seront acceptés des matériaux à l'aspect fini et traités contre la corrosion.
Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Matériaux et couleurs
Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.
L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtres, briques, creux, parpaings, tôles, etc.....) est interdit.
Seuls seront acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini et traités contre la corrosion. Les jeux de couleurs du type décoration seront à évités au profit de modénatures. Les bardages ne recouvriront pas la totalité des façades des bâtiments.
L'assise et le couronnement devront bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées seront facilement identifiables.
Les couleurs des matériaux de parement et des peintures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.
Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'usage de bardages métalliques sur plus de 75% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Clôtures
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.
La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

Dispositions diverses
Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UX.12- STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

OBLIGATION DE PLANTER

Les limites parcellaires, coïncidant avec les limites des Zones A ou N, devront comporter des haies vives plantées d'essences locales. Lorsque ces limites seront à proximité des lignes à très haute tension le développement de ces haies devra être compatible avec la présence des lignes.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

Les aires de stationnement de véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de grand développement en port libre de type Érables Laciniés (de force 16/18 à la plantation) pour 8 places. Ces plantations seront organisées en réseau orienté dans le sens du parcellaire.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **10%** de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUA

ARTICLE AUA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'activités commerciales sauf celles autorisées en AUA2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature.
- *Dans le périmètre de constructibilité limitée, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2 a) et R.123-12 4°b, et figuré par une zone hachurée en rose :*
  Toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article AUA.2.
  Cette interdiction n'est toutefois applicable que pour une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU.

ARTICLE AUA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les occupations du sol non interdites à l'article AUA-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve :

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement.
- de la réalisation des équipements publics
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.

Les opérations permettant la construction de 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des logements locatifs sociaux nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les logements manquants soient réalisés sous l'une des formes suivantes :

- Construction de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres.
- Acquisition réhabilitation de logements privés, situés dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres, afin de les affecter au parc locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le périmètre de constructibilité limitée, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2 a) et R.123-12 4°b, et figuré par une zone hachurée en bleu:

Les adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 20m² de Surface de Plancher, à condition qu'elles ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

Le long de l'avenue de Verdun :

Les constructions à destination d'activités commerciales sont autorisées.

ARTICLE AUA.3 - ACCES ET VOIRIE

Des dispositions particulières à cet article se substituent à celles qui sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

ARTICLE AUA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE AUA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit respecter une marge de recul de 2 mètres minimum.
Des implantations différentes, en particulier les décrochements de faible ampleur sur 30% de la longueur de façade du bâtiment, pourront être admises en raison du parti architectural ou paysager, de la configuration de la parcelle, ou dans un souci de composition avec une construction voisine de valeur et en bon état. Dans ce cas, la continuité du bâti devra être assurée par un mur de clôture, un porche ou un élément de composition architectural, ou végétal.

Le long de l'Avenue de Verdun :
Les constructions doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve :
  - que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
  - que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE AUA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, la marge de retrait définie ci-dessous doit être respectée. La marge de retrait doit également être respectée par rapport aux autres limites séparatives.

1 - Règle générale applicable aux marges de retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres ; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 1,9 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge de retrait minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

Le long du ru du Travers :
Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum du ru.

ARTICLE AUA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article AUA.11.

Règle générale :
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
Cependant, un dépassement de cette hauteur peut être admis dans la limite 10% de la surface de plancher total de la zone et conformément à l'OAP n°1.

Il n'est pas fixé de règle pour

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc.),
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
  - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
  - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE AUA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Clôtures

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

ARTICLE AUA.12 - STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article se substituent à celles qui sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités…), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de Surface de Plancher comprend les places de stationnement et les dégagements. Leurs dimensions minimales sont définies en point 10 du présent article.

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les constructions destinées

- ***aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;***
- ***aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles***
- ***et aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation:***

Il sera prévu :

- **0,8 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Pour l'application des règles du présent alinéa 3 :

- dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées et hébergement d'urgence : un logement est l'équivalent de 3 lits.
- dans les établissements d'hébergement pour étudiants, jeunes travailleurs et résidences services : un logement est l'équivalent de 4 chambres.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les autres constructions destinées l'habitation

Il sera prévu au minimum :

- **1,20 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour un quart.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées.
Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.
Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **5 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.
Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

Stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu un équivalent de **50% de Surface de Plancher**.
Avec un minimum de

- **1 place** pour une **Surface de Plancher inférieure ou égale à 100 m²**.
- puis **1 place** pour chaque tranche de **Surface de Plancher de 50 m²** supplémentaire.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.
Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés de la clientèle, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.
Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.
Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX OU À L'ARTISANAT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)
Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour une **Surface de Plancher inférieure ou égale à 100 m²**.
- puis **1 place** pour chaque tranche de **Surface de Plancher de 50 m²** supplémentaire.

Règle concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues), applicable aux constructions facilitant l'usage du vélo

Sous réserve d'accroitre la Surface de Plancher affectée au stationnement des deux roues non-motorisés à **6% de la Surface de Plancher,** la surface de stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) est fixée à **60% minimum de laSurface de Plancher de la construction**.

Stationnement des deux roues motorisées :
En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination d'artisanat et de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées.
Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.
Le ou les locaux à deux-roues motorisées devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux roues motorisées pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux roues non motorisées :
Un équivalent de **5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.
Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;

- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu 1 place par chambre.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Un équivalent de **3% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.
Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.
Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

9 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

10 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.
Les dimensions des places de stationnement automobiles :

- dimensions normales 5m x 2,50m + 6,00m x 2,50m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00m x 2,30m + 5,00m x 2,50m de dégagement, soit 24 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE AUA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article se substituent à celles qui sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS :

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

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.
La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ou écologique ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.
La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE AUA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUA.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUA.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUG

ARTICLE AUG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles de toute nature, situées au-delà de la bande des 55 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, en dehors des piscines découvertes, des abris de jardin et de l'aménagement ou de l'agrandissement des habitations existantes prévus à l'article AUG.2 ;

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux ou de commerce.

- Les constructions à destination d'activités industrielles et artisanales.

- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.

- Les dépôts de toute nature.

- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

- Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les occupations du sol non interdites à l'article AUG.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve :

- de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement.
- de la réalisation des équipements publics.
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique, et qu'elles n'occasionnent pas de gêne qui excède les inconvénients de voisinage.

Les constructions et les installations de toute nature sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Protections, risques et nuisances

Les zones humides
Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

Dans le secteur AUGb :
Les opérations permettant la construction de 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des logements locatifs sociaux nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les logements manquants soient réalisés sous l'une des formes suivantes :

- Construction de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres.

- Acquisition réhabilitation de logements privés, situés dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres, afin de les affecter au parc locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE AUG.3 - ACCES ET VOIRIE

Des dispositions particulières à cet article se substituent à celles qui sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 – ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le secteur AUGb :
Un seul accès sera autorisé pour les parcelles inférieures à 26 mètres de largeur de façade.

L'accès au terrain devra se faire « directement par une façade sur rue sans recourir à un passage aménagé sur fonds voisin.

VOIRIE

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

ARTICLE AUG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE AUG.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur AUGa :
Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit respecter une marge de recul de 2 mètres minimum.
Des implantations différentes, en particulier les décrochements de faible ampleur sur 30% de la longueur de façade du bâtiment, pourront être admises en raison du parti architectural ou paysager, de la configuration de la parcelle, ou dans un souci de composition avec une construction voisine de valeur et en bon état. Dans ce cas, la continuité du bâti devra être assurée par un mur de clôture, un porche ou un élément de composition architectural, ou végétal.

Dans le secteur AUGb :
Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Dans l'ensemble de la zone aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve :
  - que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
  - que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE AUG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales ou sur les deux. A défaut, la marge de retrait définie ci-dessous doit être respectée. La marge de retrait doit également être respectée par rapport aux autres limites séparatives.

La marge de retrait est ainsi définie :
Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 4 mètres; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 2,5 mètres minimum par rapport à ces limites.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUG.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NOTA : Des terrains sis en zone AUG sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (P.P.R.I).
Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Dans le secteur AUGa :
Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur AUGb :
Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de :
- **0.42** : pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et en particulier du présent chapitre. Les critères pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007 et annexés au présent règlement.
- **0.42** : pour les constructions disposant d'un dispositif de récupération des eaux pluviales par citerne enfouie, dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme. Ce dispositif devra avoir les caractéristiques suivantes :
Ne pas dépasser de plus de 0,5 mètres du niveau du sol naturel avant travaux,
Sa capacité de stockage ne pourra pas être inférieure à 1,5m3 pour 100 m2 de la surface de pleine terre de l'unité foncière, telle que définie à l'article UG.13.
- **0.45** : pour les constructions combinant les conditions des premier et deuxième alinéas.
- **0.35** pour les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement des constructions existantes sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle de la zone sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

ARTICLE AUG.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article AUG.11.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Pour les terrains en pente, cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des annexes ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
  - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
  - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE AUG.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Clôtures

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

ARTICLE AUG.12 - STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article se substituent à celles qui sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités…), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de Surface de Plancher comprend les places de stationnement et les dégagements. Leurs dimensions minimales sont définies en point 7 du présent article.

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- en l'absence de tels parcs, participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme. Conformément à la délibération du Conseil Municipal de Trilport n°2004 07 004 du 2 juillet 2004, fixant le montant de redevance.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

Il sera prévu au minimum :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Pour l'application des règles du présent alinéa 3 :

- dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées et hébergement d'urgence : un logement est l'équivalent de 3 lits.
- dans les établissements d'hébergement pour étudiants, jeunes travailleurs et résidences services : un logement est l'équivalent de 4 chambres.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les autres constructions destinées l'habitation

Il sera prévu au minimum :

- **2 places par logement**

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour un quart.

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées.
Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.
Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :
Dans les immeubles d'habitation collectifs un équivalent de **5 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :
- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

Cas particuliers : habitats adaptés
Pour l'application des règles du présent titre 3
- dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées et hébergement d'urgence : un logement est l'équivalent de 3 lits.
- dans les établissements d'hébergement pour étudiants, jeunes travailleurs et résidences services : un logement est l'équivalent de 4 chambres.

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.
Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

6 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

7 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles :

- dimensions normales 5m x 2,50m + 6,00m x 2,50m de dégagement, soit 28,75 m².
- dimensions minimum pour un nombre limité de places 5,00m x 2,30m + 5,00m x 2,50m de dégagement, soit 24 m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE AUG.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Les dispositions suivantes complètent ou remplacent les règles définies au titre I. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les limites parcellaires, coïncidant avec les limites des Zones A ou N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 5m. Cette bande paysagée devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, pourront être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.
Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **25% de leur superficie**. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir en annexe) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir en annexe) dans les nouvelles plantations.

ARTICLE AUG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUG.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUG.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

Sont en outre interdites

- les nouvelles constructions et installations, les nouveaux aménagements et les travaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2.
- dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique : les constructions à destination d'habitat.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Protections, risques et nuisances

Les zones humides

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

En outre, sont interdits dans ces zones d'alerte :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone.

Dans les secteurs Ac et Af :
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve :
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- qu'elles soient intégrées à une exploitation conforme à une fois la surface minimum d'installation en Seine-et-Marne telle que fixée par arrêté préfectoral.

Les exploitations équestres, sous réserve de concerner un cheptel de 20 chevaux minimum.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
- qu'elles soient destinées au logement des exploitants agricoles
- et qu'elles soient dans la même unité foncière que le siège d'exploitation.
Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

VOIRIE

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, puissent y faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT EMPRISES PUBLIQUESET AUX VOIES

1. ***DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SAUF LE SECTEUR Ac :***

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que la distance par rapport à la limite par rapport emprises publiques et aux voies ne soit pas diminuée,

- reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

2. *DANS LE SECTEUR Ac :*

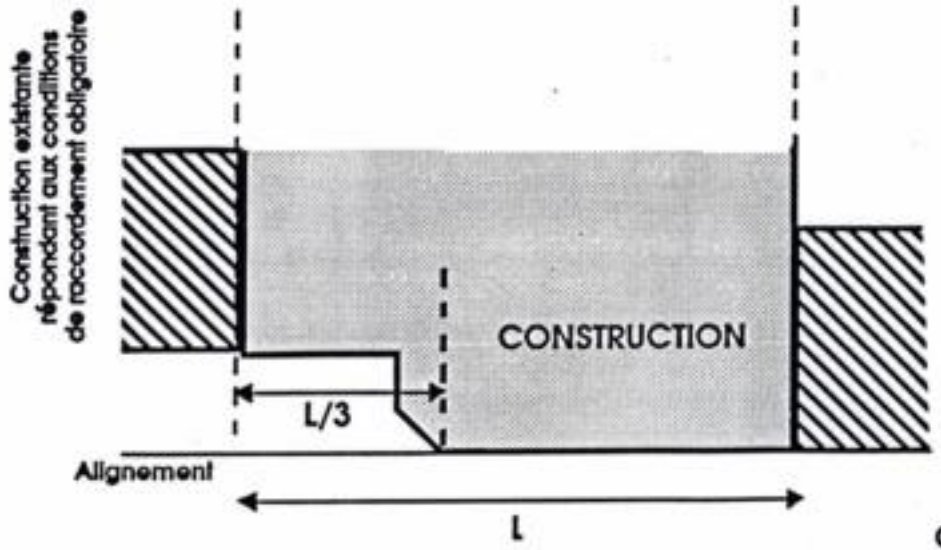
Les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite des voies existantes ou à créer.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

Des dispositions différentes seront appliquées :

- Pour les extensions des bâtiments existants qui pourront s'édifier en recul si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie, c'est-à-dire si les façades sont continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article A11, porche, édicule, etc.).

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en recul devra être implantée parallèlement à la voie.



CROQUIS N°1

- pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie d'au moins 25,00 mètres : dans ce cas pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur sur voie, soit des interruptions de volume bâti (trouées et transparences), soit des reculs de façade sur une profondeur maximale de 6,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines. Les parties de façade situées en recul devront être implantées parallèlement à la voie ;

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve :
  - que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
  - que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. *DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :*

Les constructions doivent être édifiées en respectant la marge de retrait définie ci-dessous.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Règle générale applicable aux marges de retrait

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 4 mètres; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

  Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 2,5 mètres minimum par rapport à ces limites.

Le long du ru du Travers :
Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum du ru.

2. *DANS LE SECTEUR Ac:*

Dans une bande de 15 m de profondeur à compter de la limite de voie telle que définie en annexe :
Les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies. Les marges de retrait doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions en retrait sur l'une des limites pourront être autorisées :

- sur les terrains dont la largeur de façade sur voie est supérieure à 25 m ;
- s'il s'agit d'un bâtiment annexe édifié en complément d'une construction principale ;
- pour les extensions, aménagements et reconstructions de bâtiments existants.
- dans le cas où sur le terrain contigu à l'unité foncière, objet de la demande, des vues directes ont été constituées soit sur la limite séparative, soit à moins de 2 mètres de cette limite.

Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus :
Les marges de retrait s'imposent. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur). Les marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

La marge de retrait est ainsi définie :
Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 4 mètres; cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

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

1. ***DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SECTEUR Ac :***
   Il n'est pas fixé de règle.

2. ***DANS LES SECTEURS Ac :***
   La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

   Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

   - modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
     - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
     - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies soient situées à distance réglementaire.

   - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

   - ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs Ac et Af :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Ac :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

Dans le secteur Af :

- Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé pour les constructions à usage d'habitation est de : **0,02.**
- Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole est de : **0,03**.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article A11.

Dans la zone A sauf dans le secteur Ac :

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13 m par rapport au niveau du terrain naturel.
Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 m à l'égout du toit.

Dans le secteur Ac :

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
    - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
    - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant.
Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.
Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieillies, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°.
De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article A 6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie.
Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à conditions qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public, qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...),
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- de panneaux solaires intégrés dans les pentes de toiture à condition que leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain soit particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportion verticale (plus hautes que larges).

Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées,
- et que les trumeaux soient plus larges que les baies qu'ils séparent.

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée.
Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres

Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et respecter l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages devront de préférence être peints et non vernis.

Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

Clôtures

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes et être compatibles avec le site et les paysages.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Bâtiments remarquables

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant le caractère propre des bâtiments.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir en annexe) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir en annexe) dans les nouvelles plantations.

OBLIGATION DE PLANTER

Dans l'ensemble de la zone A, sauf dans le secteur Ac :

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **40%** de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

Secteur Ac :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

Sont en outre interdites les constructions et les utilisations non autorisées à l'article suivant N.2.

Ainsi que dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique : les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Les occupations du sol non interdites à l'article N-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VII du titre I du présent règlement :

Protections, risques et nuisances

Les zones humides
Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.
En outre, sont interdits dans ces zones d'alerte :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des sites recensés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement
- Les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans l'ensemble de la zone :

L'aménagement des constructions existantes et légalement autorisées s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant ;

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitat et légalement autorisées dans la limite de 10 % de la Surface de Plancher existante à l'approbation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Sont cependant exclus, au sens des règles des 2 alinéa ci-dessus, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine 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,
- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone.

Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit,...) ;

Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des espaces verts ;

Les équipements légers dans la mesure où ils ne sont pas préjudiciables au paysage ou à la protection des milieux (parcours sportifs, aires de repos, kiosques…) ;

Les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Dans le secteur Nc :
L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Ne :
Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs ;

Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement du service funéraire;

Les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.

Les logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers si elles sont nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé ;

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

VOIRIE

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

En outre, les terrains sis en zone N, sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction nouvelle doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantées conformément à la nouvelle règlementation, à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation

Les constructions nouvelles seront obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales de propriété ; elles respecteront, par rapport à ces limites, les marges de retrait définies au paragraphe 2.

2. Marges de retrait

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 10 mètres.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 2,5 mètres minimum par rapport à ces limites.

Le long du ru du Travers :

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum du ru.

3. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
    - que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux constructions sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, quelle que soit la nature des constructions.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NOTA : Des terrains sis en zone N, sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).
Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation de constructions suivantes :

- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en tout ou en partie à la suite d'un sinistre, sous réserve que ce bâtiment ait été légalement autorisé,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article N11.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 9 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
    - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
    - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR.

NOTA : Des terrains sis en zone N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).
Toutes les dispositions inscrites au PPRI s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.
Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

Toitures
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

Traitement des façades
Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures seront de ton naturel, devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions environnantes Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Clôtures

Les clôtures situées sur limites séparatives ou en bordure de rue seront constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne,
- d'un grillage en mailles fines,
- d'une grille métallique verticale,
- de panneaux d'aspect bois,

L'ensemble sera doublé ou non de haies vives. Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine peuvent être autorisées, si elles s'harmonisent avec celles du même alignement.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (aspect et couleur des enduits) devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Cependant, la conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre VIII du titre I du présent règlement.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VIII du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentairement à celles définies ci-dessous.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir en annexe) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir en annexe) dans les nouvelles plantations.

Pour la zone N (sauf Nc) :

80% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en titre 1 du présent règlement.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

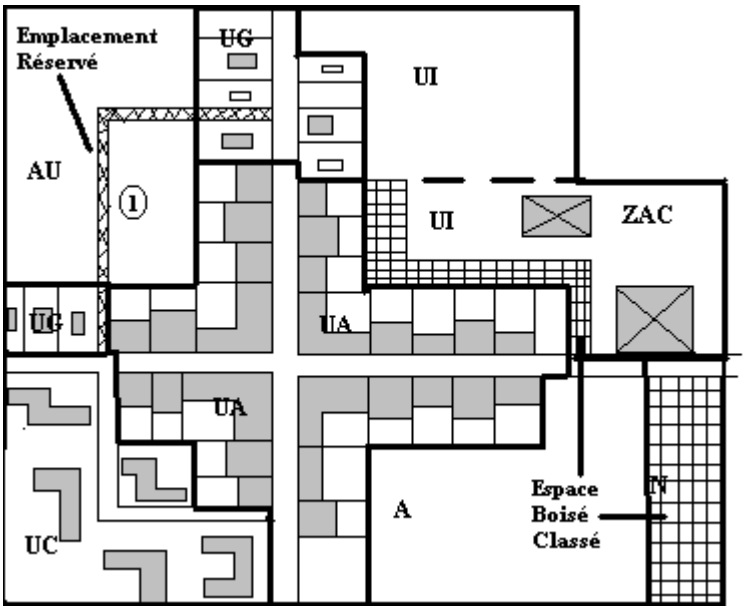
Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

ANNEXE I : DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

I –ZONAGE



EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Les emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques du P.L.U. Les terrains ou portions de terrains concernés sont rendus inconstructibles, à l'exception des travaux conformes à l'objet de l'emplacement réservé et des constructions précaires. En contrepartie, les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement décrit aux articles L123-17 et L230-1 à L230-6 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés peuvent porter sur des terrains bâtis ou non bâtis. Ils ne peuvent être institués que dans certains buts, limitativement énumérés dans le code de l'urbanisme, article L123-1-5 V.

Ils peuvent être destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. La vocation précise de chaque emplacement réservé ainsi que son bénéficiaire est indiquée au document graphique (ou annexe du document graphique).

ESPACE BOISE CLASSE (Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans d'occupation des sols peuvent 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, attenant ou non à des habitations.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

ESPACE VERT PROTÉGÉ

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité paysagère, végétale, arboricole ou patrimoniale.
Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et être en lien avec leur affectation (serre, abris, kiosque, gloriette, etc.).
Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.
La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.
Les E.V.P. sont indiqués au plan de zonage.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel les hauteurs totales des constructions seront différentes de celles de la zone UA).

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UB, UG, UF, N, etc.).
Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, UG, UF, N, etc.).

ZONES URBAINES (R.123-5 du Code de l'Urbanisme)

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UX, …).

ZONES A URBANISER (R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans

l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

ZONES AGRICOLES (R.123-7 du Code de l'Urbanisme)
« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 du Code de l'Urbanisme)
« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

II- OCCUPATION DU SOL

ABRI DE JARDIN
Un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Son emprise au sol ne peut dépasser 8 m² et sa hauteur 2,50 mètres.

AFFOUILLEMENT DE SOL
Sont considérés comme des affouillement de sol les extractions de terre, qu'elles soient ou non liées à une construction devant faire l'objet d'une autorisation, si la superficie extraite est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat…).

Artisanat :
Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat c'est-à-dire des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Bureaux :
Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce :
Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).
Elle comprend également les locaux des médecins libéraux, les cabinets médicaux et vétérinaires.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les centres de loisirs sans hébergement ;
- les établissements d'enseignement, primaire (maternel et élémentaire), secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, maisons de retraite médicalisées, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Entrepôt :
Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Exploitation agricole :
L'exploitation agricole est, au sens de la statistique agricole, une unité économique qui participe à la production agricole et qui répond aux trois critères :
1° elle a une activité agricole soit de production, soit de maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales ce qui lui permet de recevoir des aides découplées de l'outil de production (DPU), soit de mise à disposition de superficies en pacage collectif qui lui permet de déposer un dossier de demande de prime herbagère agro-environnementale (PHAE).
2° elle atteint une certaine dimension, soit 1 hectare de surface agricole utilisée, soit 20 ares de cultures spécialisées
3° sa gestion courante est indépendante de toute autre unité. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements Sirene ou d'un identifiant de demande d'aide de la Politique agricole commune présume de l'indépendance de gestion.

Exploitation forestière :
Cette sous-classe de la NAF rév. 2 (Nomenclature d'Activité Française, seconde révision) comprend la production de bois brut pour les industries forestières de transformation, la production de bois utilisé sous une forme brute, comme le bois de mine, les pieux de clôtures et les poteaux électriques, la production de bois à des fins énergétiques, la production de résidus de l'exploitation à des fins énergétiques, la fabrication de charbon de bois en forêt, en utilisant des méthodes traditionnelles.

Elle ne comprend pas en théorie les services de soutien à l'exploitation forestière (travaux forestiers). Cependant, de nombreux entrepreneurs venant prêter main forte à la production des exploitations forestières sont déclarés dans cette activité. Outre la meilleure comptabilisation des micro-entreprises dans le dispositif Esane (Élaboration des statistiques annuelles d'entreprise) par rapport aux enquêtes annuelles de branche, ce phénomène explique les différences du nombre d'entreprises entre sources sectorielles et branche.

Habitation :
Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.
Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des habitations à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.
Pour l'habitation affectée au logement social, voir Logement locatif social.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Industrie :
Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits c'est-à-dire d'activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Sont considérés comme des exhaussement de sol les remblaiements de terrain, qu'ils soient ou non liés à une construction devant faire l'objet d'une autorisation, si la superficie de ce remblaiement est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

INSTALLATION CLASSEE (L.511-1 du Code de l'environnement)
Un établissement industriel ou agricole, une carrière, un dépôt, un chantier… entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité publique,
- la salubrité publique,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature, de l'environnement et des paysages,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la conservation des sites et monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable, d'enregistrement ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement.

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL
Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

LOTISSEMENT (L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
La dernière modification de la notion de lotissement date du 22 décembre 2011 (Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2).
Désormais, « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).
La nouvelle règlementation précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement

doit être précédée d'un permis d'aménager. Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

SURFACE DE PLANCHER (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

VERANDA

Une véranda est un prolongement couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) de la maison existante sous forme de porche ou de galerie légère en tout ou partie vitré ou composé de matériaux transparents.

III - VOIRIE

ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

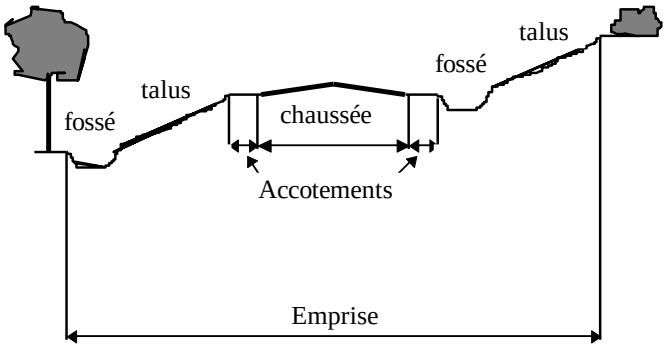
ALIGNEMENT

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

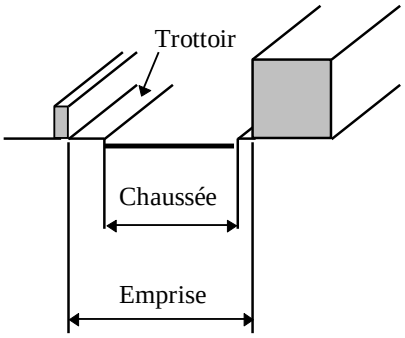
- la limite entre le terrain d'implantation de la construction (domaine « privé ») et l'espace public, déterminé ou non par un plan général d'alignement. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant aux plans de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme ou chaussée (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

LARGEUR DE VOIE

Est considérée comme largeur de voie, la distance entre les deux alignements opposés. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

LIAISON PIÉTONNIÈRE

En application de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement peut indiquer le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

VOIE

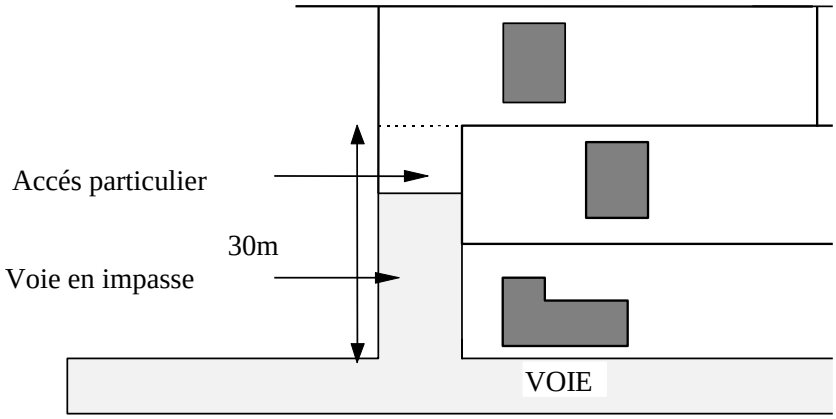
Constituent des voies au sens des articles 3 et 6 du règlement du PLU, les voies et emprises :

- ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers ;
- desservant au moins deux terrains ;
- et comportant des aménagements nécessaires à la circulation motorisée.

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 et des accès particuliers 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, protection incendie, 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

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

Une voie publique est une voie appartenant au domaine public de son gestionnaire (commune, département, parfois Etat s'il y a une autoroute).

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.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

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, le cas échéant.

IV - 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 UNITE FONCIERE

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur X constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc…) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

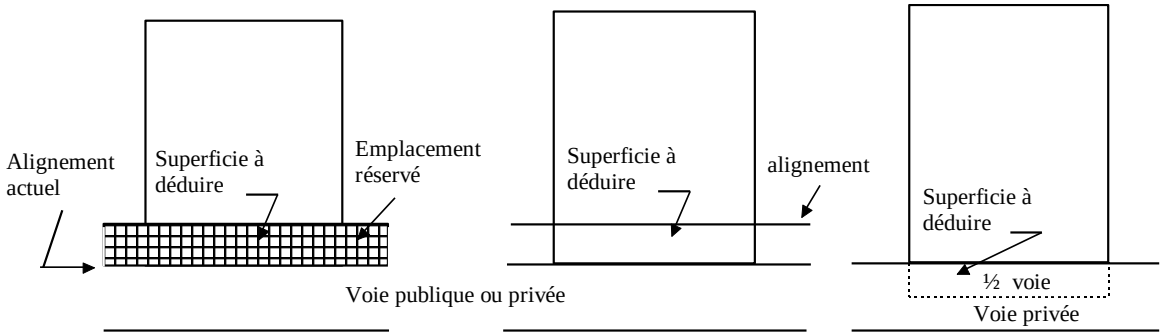
Est par conséquent déduite la superficie :

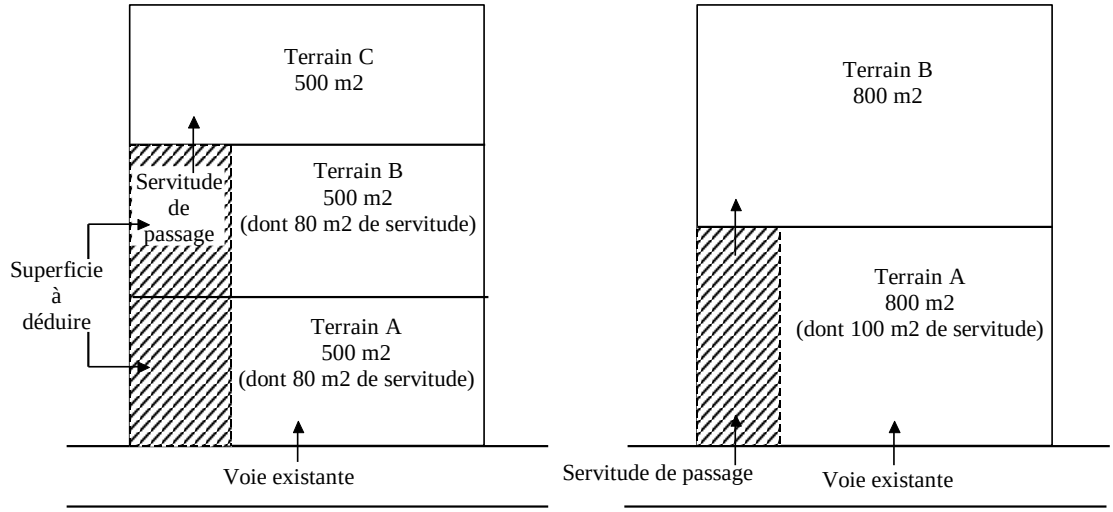
- d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- d'un élargissement prévu au P.L.U.
- d'une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art. R.332-15 du code de l'urbanisme).

2°) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie des possibilités de construction affectées à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE





La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.
Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.
La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accés.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.
Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.
Elle ne le serait pas si l'accés au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

V - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

BAIES

Une baie est une ouverture dans un mur ou dans une toiture. Les éléments suivants sont considérés comme des baies au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les parties vitrées des vérandas, les lucarnes, les châssis de toits.

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairement.

Ne constitue pas une baie :

- les ouvertures en niveau semi-enterré, à condition que la hauteur prise au point le plus haut, soient inférieures à 0,80 m du terrain naturel
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher à partir du R+1 (y compris pour les ouvertures de toit),

- les portes pleines,
- les châssis fixes et verre translucide
- les pavés de verre fixes et translucide.

BATIMENTS CONTIGUS / CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

Bâtiments/constructions accolés ou reliés par un élément en volume.

COMBLES

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant du plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de vue et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

ÉPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS

En urbanisme, l'épannelage est la silhouette, la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans l'ensemble urbain, sans les détails.

EXTENSION

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture qui apporte de la lumière dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur.

Ces jours de souffrance peuvent être établis à 2,60m du plancher ou du sol si la pièce est située au rez-de-chaussée, et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (Art. 677 du Code civil).

Les jours considérés par un assemblage de carreaux ou pavés de verre, ou par un châssis de verre dormant opaque et épais à surface granuleuse, sont admis dans les conditions de l'art.677 du Code civil.

LIMITE D'EMPRISE DE VOIE

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

- De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.
On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).
En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).
Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc…), les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).
Limites séparatives latérales :

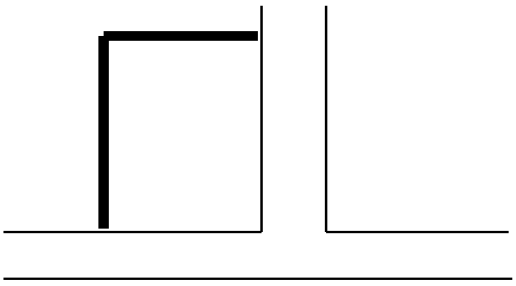


Fig 1

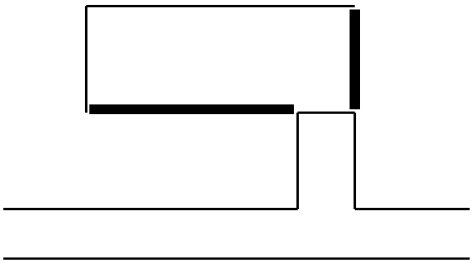


Fig 2

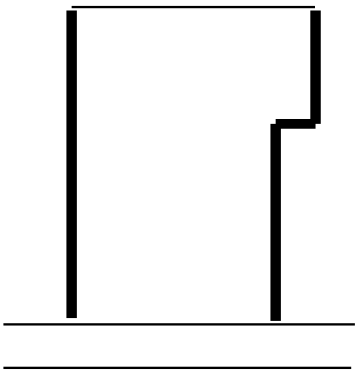


Fig 3

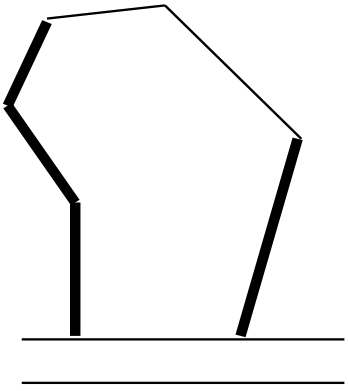


Fig 4

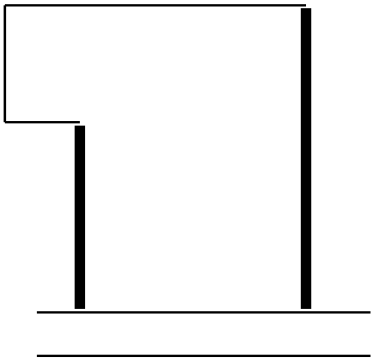


Fig 5

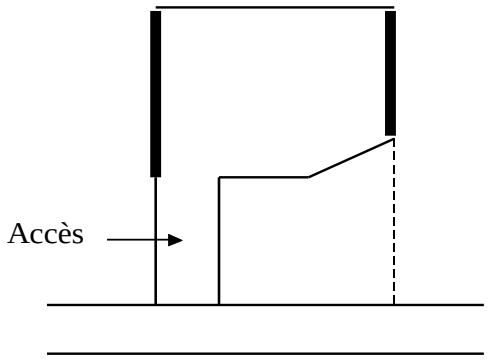


Fig 6

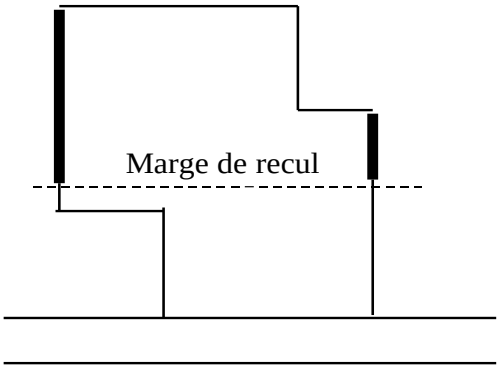


Fig 7

MARGES DE RECUL

Recul imposé à l'article 6 aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

- Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.
La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc…), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes…).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.
La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

MARGES DE RETRAIT

La marge de retrait imposée à l'article 7 est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

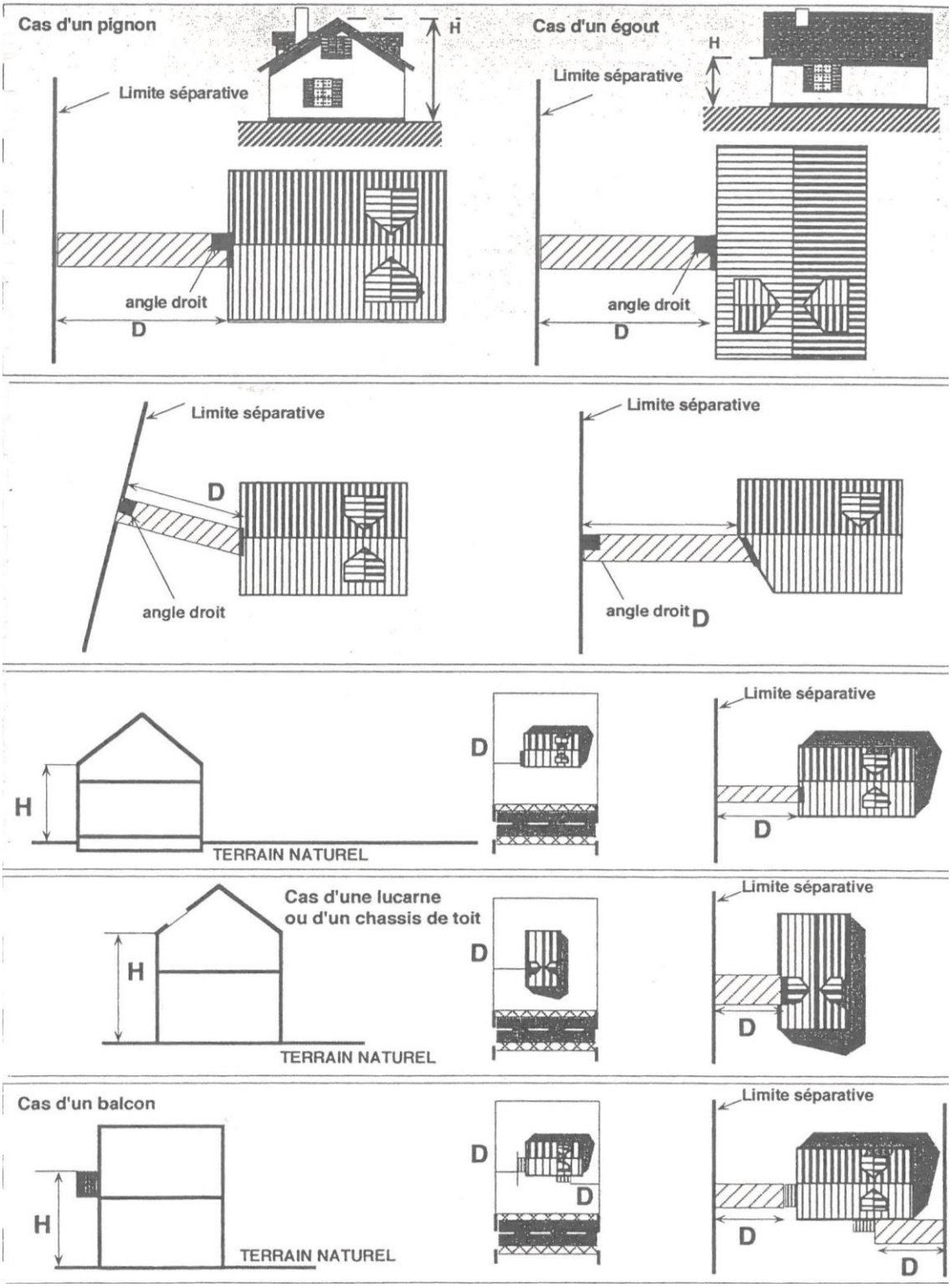
- Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…), la marge de retrait se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.
La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'urbanisme (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc…), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes…).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.
La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Modalités de calcul (cas L=H avec un minimum de 8 mètres)



MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT IMPLANTES NON CONFORMEMENT A LA REGLE

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments implantés non conformément à la règle sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser 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 hors œuvre nette (S.H.O.N.) est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

MUR AVEUGLE

Mur ne comportant pas de baie, mais pouvant comporter des jours de souffrance.

NIVEAU DU TERRAIN EN CAS DE DIFFÉRENCE NIVEAU ENTRE TERRAINS CONTIGUS

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau du terrain naturel retenu est celui du terrain le plus haut.

PAN COUPE

Surface plane joignant deux murs, les empêchant de former un angle.

VI – EMPRISE AU SOL ET ESPACES LIBRES

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol au sens des règles édictées dans le présent PLU, sert pour le respect des dispositions des articles 9 des différentes zones.

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions de moins de 20 m², correspond à la projection verticale de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres par rapport au sol naturel, exception faite des parties de constructions en sous-sol hors piscines creusées , des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la superficie du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, ou un espace boisé classé. Cependant, si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle qui reste hors servitude.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus et par les espaces non bâtis des stationnements.

VII–HAUTEUR

CAS PARTICULIERS

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère : Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

GABARIT-ENVELOPPE

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie éventuellement admis aux articles 11 du présent règlement.
Il comprend généralement une verticale et un couronnement.
Le gabarit-enveloppe est tracé en bordure de voie, dans les plans perpendiculaires à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H)

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).
Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.
En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.
En cas de toiture dite « à la Mansard », la hauteur de la façade se mesure à la « ligne de Bris » (Arête horizontale qui forme le changement de pente entre le terrasson et le Brisis).

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale 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, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.
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

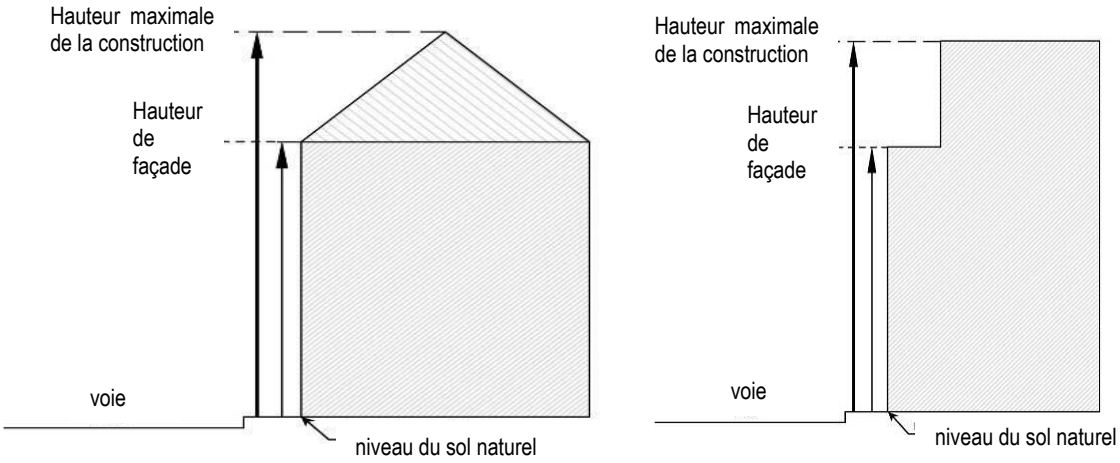
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, éoliennes…)

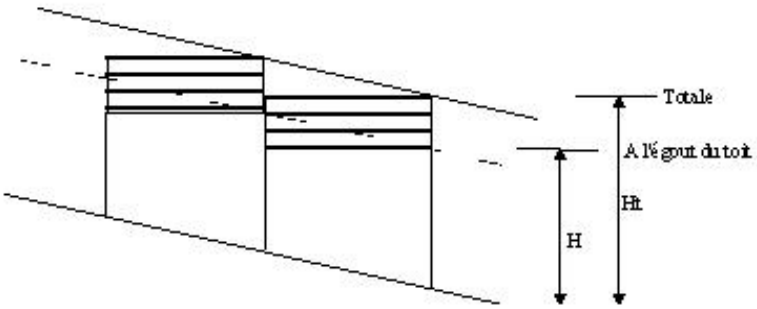
HAUTEUR DE LA FACADE

La hauteur de tous les plans façade se mesure ainsi :

- à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction ;
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan incliné de la toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les attiques, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le gabarit-enveloppe, les cheminées, les saillies de cages d'escaliers ni d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.





NIVEAU

Ne sont comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut. Toutefois, si ces terrains sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), le niveau retenu sera issu de la moyenne entre les points hauts et les points bas de ces terrains.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.
Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.

SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors œuvre brute) après déduction :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors œuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

REGLE APPLICABLE AUX DEPASSEMENTS DE HAUTEUR POUR LES CONSTRUCTIONS REMPLISSANT DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Ces possibilités supplémentaires de dépassement de hauteur sont réservées aux constructions remplissant des critères de performances énergétiques conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du code de la Construction et de l'Habitation, ci après rappelées :

« Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label "haute performance énergétique" attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions du présent article et de l'arrêté pris pour son application.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et définit les critères de performance correspondant à chaque type ou catégorie d'équipements de production d'énergie renouvelable. »

A la date d'approbation du PLU, les critères de performances pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007 dont une copie est annexé au présent règlement, sans préjudice de leur modification ultérieure. Ces possibilités sont proposées sous réserve d'une intégration particulièrement soignée de la construction dans le site.

VIII – ESPACES VERTS

ARBRE DE HAUTE TIGE

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc (du sol aux premières branches) mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

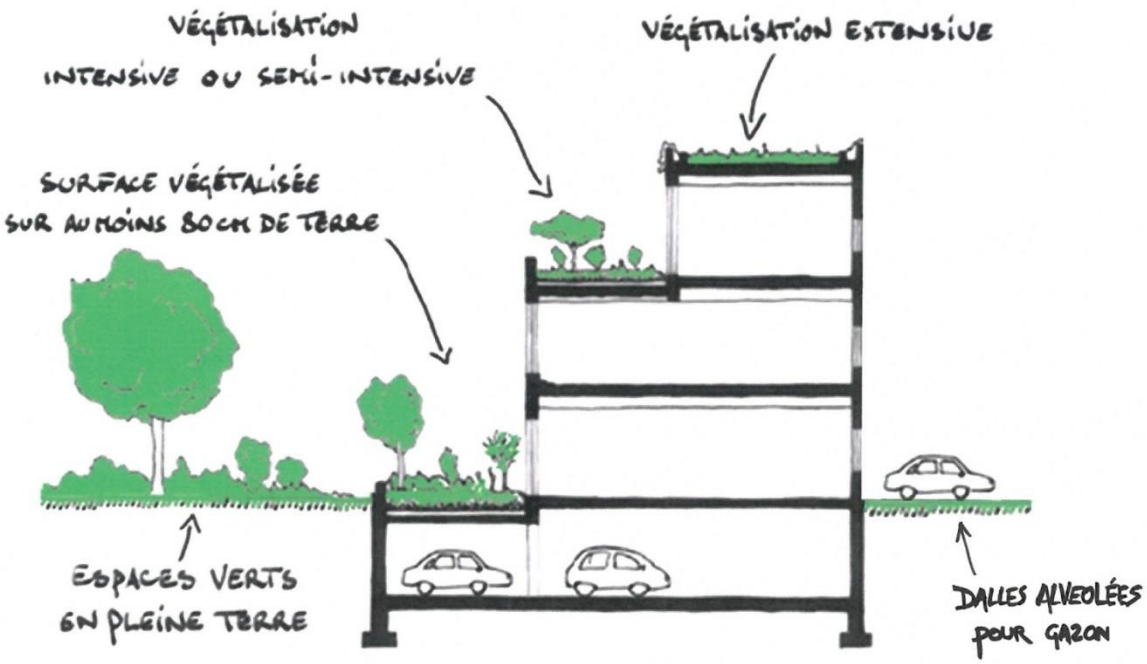
ESPACE VERT PROTEGE

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

ESPACES VERTS ET COEFFICIENTS DE BIOTOPE (OU DE PONDERATION)

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".
Les coefficients affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

- Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0.80 mètres de terre (Ssv) : Coefficient 0.6
- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi) : Coefficient 0.4
- Végétalisation extensive (Sve) : Coefficient 0.3
- Mur végétalisé (Smv) : Coefficient 0.2



La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

S = Spt + (Ssv x 0.5) + (Svi x 0.4) + (Sve x 0.3) + (Smv x 0.2)

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ESPECES INVASIVES (Voir Annexe)

Acacia dealbala Willd., Acacia saligna (Labill) Wenld. Fil., Acer negundo L., Ailanthus altissima (Miller) Swingle, Ambrosia artemisiifolia L., Aristolochia sempervirens L., Artemisia verlotiorum Lamotte, Aster novi-belgii gr., Aster squamatus (Sprengel) Hieron., Baccharis halimifolia L., Berteroa incana (L.) OC., Bidens connota Willd., Bidens frondosa L., Bromus catharticus Vahl, Buddleja davidii Franchet, , Carpobrotus acinaciformis (L.) Bolus, Carpobrotus edulis (L.) R. Br., Cenchrus incertus M.A. Curtis, Chenopodium ambrosioides L., Conyza bonariensis (L.) Cronq., Conyza canadensis (L.) Cronq., Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker, Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner, Cotula coronopifolia L., Cyperus eragrostis Lam., Cytisus multiflorus (L'Hér) Sweet, Cytisus striatus (Hill) Rothm., Egeria densa Planchon, Elodea canadensis Michaux, Epilobium ciliatum Rafin., Helianthus tuberosus L., Helianthus x laetiflorus Pers., Heracleum mantegazzianum gr., Impatiens glandulifera Royle, Impatiens parviflora DC., Lagarosiphon major (Ridley) Moss, Lemna minuta H.B.K., Lemna turionifera Landolt, Lindernia dubia (L.) Pennell, Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet, Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven, Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt, Oenothera biennis gr., Oxalis pes-caprae, Paspalum dilatatum Poiret, Paspalum distichum L., Pittosporum tobira (Thonb.)

Aiton fil., Reynoutria japonica Houtt., Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai, Reynoutria x bohemika J. Holub, Rhododendron ponticum L., Robinia pseudo-acacia L., Rumex cristatus DC., Rumex cuneifolius Campd., Senecio inaequidens DC., Solidago canadensis L, Solidago gigantea Aiton., Spartina anglica C.E. Hubbard, Sporobotus indic-us (L.) R. Br., Symphytum asperum gr., Xanthium strumarium gr..

ESSENCES LOCALES (Voir Annexe)

Alisier blanc, Alisier torminal, Aubépines à un style, Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Buis, Camérisier, Cerisier de Sainte Lucie, Charme commun, Charmille, Châtaigner, Chêne pédonculé, Chêne sessile ou rouvre, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Églantier commun, Érable champêtre, Frêne élevé, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Genévrier commun, Hêtre, Houx, If, Lierre, Lilas, Merisier, Néflier, Nerprun purgatif et alaterne, Noisetier, Noyer, Orme lisse, Orme des montagnes, Ormeau, Osier, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Prunellier, Rosier, Saule blanc, Saule fragile, Saule marsault, Sorbier des oiseleurs, Sureau noir, Troène commun, Tilleul à petites feuilles, Viorne lantane, Viorne obier…

HAIES MONO-SPECIFIQUES

Les haies mono-spécifiques sont des haies composées par une seule variété d'essence.

IX–DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

ANNEXES

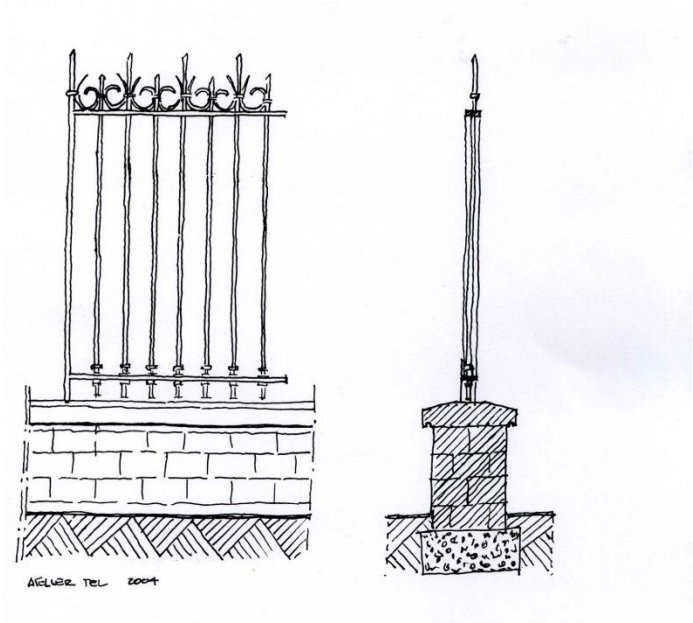
Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées dont la destination est la même que celle de la construction principale, par ailleurs autorisée, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 25m^2.

BATIMENT EN BON ETAT

Un bâtiment en bon état est un bâtiment ayant conservé la totalité de son gros œuvre (sa toiture et ses murs extérieurs). Un bâtiment ne comportant qu'un seul muret et des fondations est une ruine et ne peut donc être considéré comme étant en bon état. De même, un bâtiment dont un cinquième du mur et la moitié de sa toiture sont détruits est également considéré comme une ruine.

CLÔTURE AVEC GRILLE DITE À LA PARISIENNE

Clôture constituée d'un muret, réalisée en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical. Le muret devra représenter environ un tiers de la hauteur totale de la clôture.
Le barreaudage doit être réalisé en sections fines, de préférence en métal.



DANS L'OUVRAGE

Une place de stationnement dans l'ouvrage est une place de stationnement close et couverte.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

DESSICATION

Perte de l'eau que renferme le sol.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

ENSEIGNE
Selon la loi 79-1150 du 29 décembre 1979, constitue une enseigne " toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce ".
Toute activité a le droit de se signaler extérieurement par une enseigne.

GARAGE
Un garage est une construction servant au stationnement de véhicule et ne devant pas dépasser 2,5 mètres de hauteur et 25m² de surface de plancher.

GROS ŒUVRE DE QUALITE
Voir bâtiment en bon état.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR
Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, …) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

MODENATURES
Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.
La modénature détermine le caractère des divers ordres d'architecture.

ORIEL
Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade.

RESTAURATION
Action visant à restaurer, réparer, ou remettre en bon état, dans le gabarit existant. La restauration ne permet pas de créer de nouvelle surface de plancher.

RUINE
Voir bâtiment en bon état.

SAILLIE OU SAILLIE TRADITIONNELLLE
On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, seuils, socles, ….

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, …).
Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE (ZAD)

La Z.A.D. est un outil permettant à l'État ou à certaines personnes publiques d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel des actions ou opérations d'aménagement d'intérêt public au sens de l'article L- 300.1 du code de l'urbanisme sont prévues à long terme.

La personne publique ou l'organisme agréé (Établissement public, Société d'Économie Mixte) bénéficiaire de la Z.A.D. peut alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.

Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de l'acte créant la Zone d'Aménagement Différé.

Ce droit peut être également exercé dans des périmètres provisoires (pré-Z.A.D.) qui permettent à l'État, lorsqu'il envisage de créer une Z.A.D. de se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire. Ce régime ne peut rester en application que deux ans, il devient caduc si la Z.A.D. n'est pas créée dans ce délai.

Tout propriétaire d'un terrain dans un périmètre de Z.A.D. qui désire vendre doit déposer en Mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.).

Les parties de la Z.A.D. sont soumises au droit de préemption.

Le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire de la Z.A.D. d'acquérir son terrain. Le prix est évalué au prix du marché existant un an avant la création de la Z.A.D., révisé en fonction des variations du coût de la construction.

Z.A.D. CREEE APRES LE 01.06.1987

Les Zones d'Aménagement Différé ne pouvaient être créées que dans les communes non dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public. Cette possibilité était toutefois temporaire.

En effet, dès que le Plan d'Occupation des Sols était rendu public :

- Les parties de Z.A.D. situées en zone urbaine ou zone d'urbanisation future devenaient de plein droit soumises au droit de préemption urbain.
- Les parties de Z.A.D. couvertes par un plan, mais qui n'étaient pas situées en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future, étaient supprimées de plein droit.

Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI DU 02.08.1989

L'État pouvait créer des Z.A.D. en dehors des zones urbaines ou d'urbanisation future, dans certaines communes de la Région Parisienne, dotées d'un Plan d'Occupation des Sols.

Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE DE 13.07.1991

L'État peut créer des Z.A.D. sur le territoire communal, en zones urbaines, zones naturelles, à urbaniser ou agricoles d'un plan local d'urbanisme et dans toutes les communes non dotées de PLU ou cartes communales.

S'il le juge nécessaire, l'État peut également se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire (pré-Z.A.D.). Cette disposition devient caduque si la Z.A.D. n'est pas créée dans un délai de 2 ans.

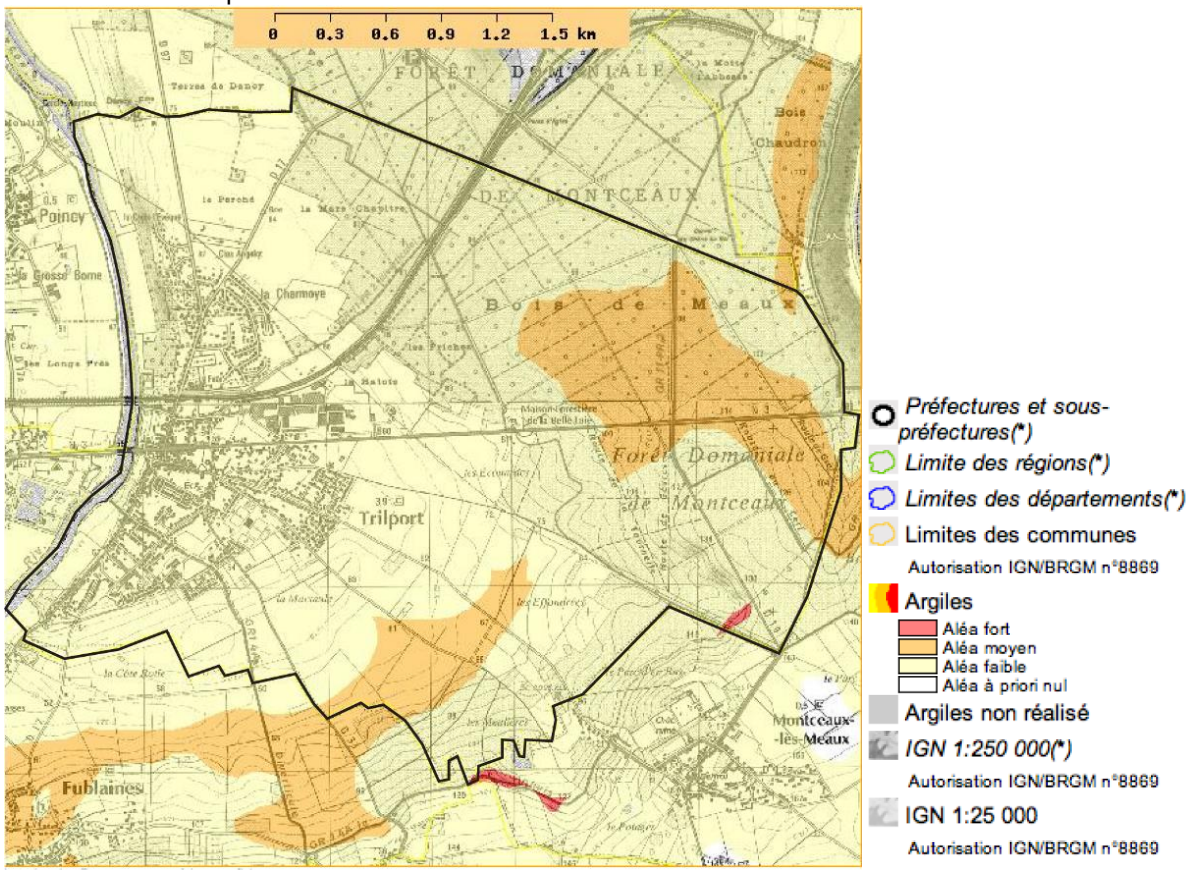
ANNEXE IV : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Contexte

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur Internet sur le site www.argiles.fr, la commune de Trilport est concernée par ce problème.

Carte d'aléa de Trilport



Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM:

L'**échelle de validité** des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée

à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des connaissances** au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

 Fiche technique sécheresse
La DDE du Val d'Oise a réalisé avec le BRGM une fiche technique sécheresse à l'attention du public.
Nous vous la proposons avec la cartographie de la Seine-et-Marne.

Retrait-gonflement des sols argileux
un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.
Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.

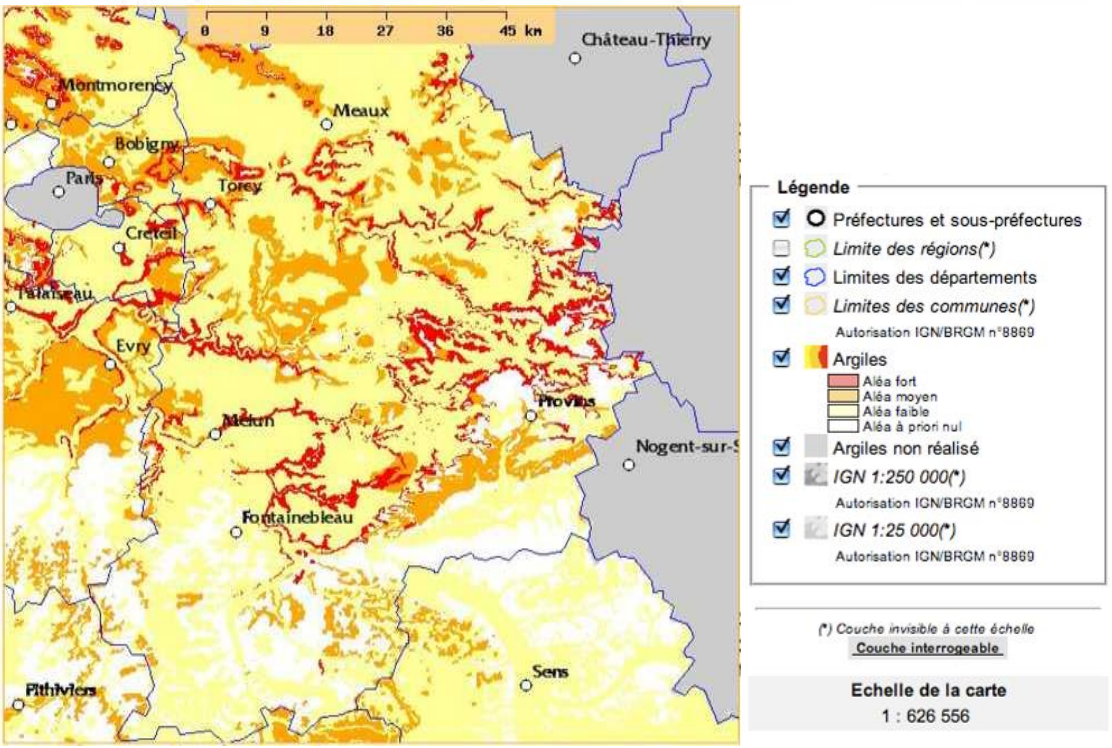
Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale.
La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

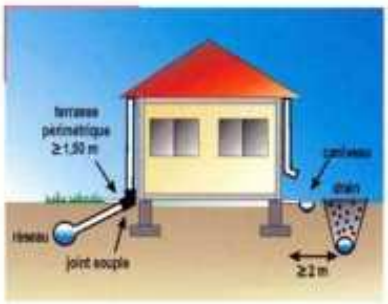
Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.

ANNEXE V : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES

Numéro	Nom de la section cadastrale et n° de parcelles	N° de voie	Nom de voie	Dénomination
1	A233	21 bis	Rue de Germigny	Maison
2	AB154	5	Chemin d'Armentières	Usine Nugues
3	A9	67	Avenue de Verdun	Ancienne chaufferie
4	C35	15	Rue Aveline	Maison
5	C46	29	Rue Aveline	Maison
6	C49	3	Rue d'Armentières	Maison
7	C50	5	Rue d'Armentières	Maison
8	C63	2	Rue d'Armentières	Maison
9	C61	9	Villa Parisienne	Maison
10	C58	11	Villa Parisienne	Maison
11	C55	13	Villa Parisienne	Maison
12	C210	21	Rue du Général de Gaulle	Maison
13	C180	46	Rue du Général de Gaulle	Maison
14	C243	11 bis	Rue de l'Abreuvoir	Cadran solaire
15	C146	47	Rue du Maréchal Joffre	Pigeonnier
16	C354	48	Rue du Maréchal Joffre	Ancien château d'eau
17	C312	4	Rue de l'Eglise	Maison
18	C333	30	Rue de Fublaines	Maison
19	C128	59	Rue de Fublaines	Ferme Saint-Faron
20	C35	54	Rue de Fublaines	Maison
21	C25	56	Rue de Fublaines	Maison
22	C24	58	Rue de Fublaines	Maison
23	C92	34	Rue du Bout Cornet	Maison
24	C97	31	Rue du Bout Cornet	Maison
25	C95	33	Rue du Bout Cornet	Maison
26	C1	1	Rue de Brinches	Maison
27	C26	3	Rue de Brinches	Maison
28	C280	1	Impasse des Oiseaux	Maison
29	C281	2	Impasse des Oiseaux	Maison
30	C282	3	Impasse des Oiseaux	Maison
31	C283	4	Impasse des Oiseaux	Maison