



Plan Local
d'Urbanisme

Une histoire d'avenir !

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOISSONS

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2020



3. Règlement modifié

Modification n°1 du PLU de Soissons approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 30 novembre 2023

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
Rappels de dispositions applicables en toutes zones en application du Code de l'urbanisme	11
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV	23
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	39
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG	67
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH1	79
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH2 et au sous-secteur UH2*	93
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI	108
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ	120
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM	128
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR	140
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT	156
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	168
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH.....	174
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	186
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	196
DÉFINITIONS	210

INTRODUCTION

Champ d'application du règlement

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de **Soissons**.

Division du territoire en zones :

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

Zones urbaines	UCV	La zone UCV concerne le centre-ville. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément normal.
	UE	La zone des grands équipements UE comprend les grands équipements (hôpital, gendarmerie, principaux équipements scolaires, etc...). Un sous-secteur UEj regroupe les espaces verts urbains et agricoles
	UF	La zone de Faubourg UF est une zone mixte comprenant de l'habitat individuel et collectif, et des activités. Le sous-secteur UFih correspond à la partie inondable de la zone UF soumis à la servitude du champ captant de l'hippodrome Le sous-secteur UFg correspond au secteur concerné par une opération d'aménagement et de programmation (OAP) « Gare »
	UG	La zone UG/ UGa correspond au site du Parc Gouraud.
	UH1	La zone UH1 concerne des quartiers d'habitations de densité faible à moyenne, généralement sous forme de maisons individuelles dont le parcellaire, de taille variable, est peu organisé.
	UH2	La zone UH2 concerne les quartiers d'habitat individuel organisé. Le sous-secteur UH2h correspond à la zone soumise à la servitude du champ captant de l'hippodrome. Le sous-secteur UH2* a pour vocation l'accueil de terrains familiaux locatifs.
	UI	La zone UI correspond aux zones d'activités industrielles existantes sur le territoire de Soissons. Le sous-secteur UIe (ZAC et Entrepôts) est composé d'un secteur à plan masse. Le sous-secteur UIg correspond au projet du pôle gare.
	UJ	La zone UJ correspond au pôle culturel et touristique de Saint-Jean-des-Vignes
	UM	Ancien domaine abbatial de St Médard, témoignage du rayonnement culturel et religieux de Soissons à l'époque mérovingienne
	UR	La zone UR , à dominante habitat, délimite les résidences composées d'immeubles collectifs. Le sous-secteur URh correspond à la zone soumise à la du champ captant de l'hippodrome. Deux sous-secteurs sont en cours de renouvellement urbain (PRU) font l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) : Presles Urp et Chevreux URc
	UT	La zone UT intéresse exclusivement les zones d'activités tertiaires et commerciales. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Le secteur UTPM est spécifique au secteur commercial du Parc des Moulins
	Zones à urbaniser	AU
AUH		La zone AUH est constituée par une partie de l'ancien site industriel Zickel Dehaitre où l'objectif est la réalisation d'un programme de logement. Ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation « Gambetta – Arquebuse – Reims »
Zones agricoles et naturelles	A	La zone A correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation
	N	La zone N est consacrée aux parties du territoire communal préservées de l'urbanisation. La zone N comprend quatre sous-secteurs : - Na : sites archéologiques - Ni : activités dans la zone PPRi (zone orange) - Nj : secteurs spécifiques de jardins familiaux à préserver - Ns : qui correspond à des sites naturels accueillant des équipements sportifs et de loisirs existants ou à créer

Écriture réglementaire

Le règlement décrit les dispositions réglementaires applicables. Il s'organise de la manière suivante :



Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise donc de la manière suivante :

CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ Volumétrie et l'implantation des constructions

2/ Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

2/ Stationnement

3/ Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communication électroniques

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°4 du présent dossier de PLU) qui déclinent des orientations par secteur et par thématique. Il en existe plusieurs sur le territoire. Elles sont spatialisées sur différents sites de projet ciblés.

Les OAP sont opposables au même titre que le règlement et le plan de zonage. Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

SITES D'OAP SECTORIELLES (10)

- Centre-Ville
- Gare
- Gambetta – Arquebuse – Reims (Zickel Dehaitre)
- Avenue de Coucy – rue du Port à plâtre
- Saint-Crépin
- Presles
- Chevreux
- Quartier Maupas
- Place Alsace-Lorraine
- Les anciennes serres

OAP THÉMATIQUES

- 11. Patrimoine bâti
- 12. Mobilité et liaisons douces
- 13. Trame verte et bleue et agriculture urbaine



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

- 1- Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30,
- 2- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :
 - aux périmètres de travaux publics
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - à la réalisation de réseaux
 - aux routes à grande circulation
- 3- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU,
- 4- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
- 5- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- 6- Règles de construction : l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
- 7- Accessibilité des personnes handicapées : en application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

Dispositions applicables en toutes zones

Rappels de dispositions applicables en toutes zones en application du Code de l'urbanisme

Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

La Ville est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée par le Conseil municipal en date du jj/mm/aaaa. L'AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Les dispositions réglementaires de l'AVAP, annexées en tant que servitudes d'utilité publique (lorsque l'AVAP sera approuvée), s'appliquent dans le périmètre reporté à titre d'information sur le document graphique (concerne les zones UCV, UE, UF, UH1, UH2, UJ, UM, N et A).

Alignement d'arbres

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un alignement d'arbres repéré sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'alignement d'arbres.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Corridors écologiques

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques et corridors écologiques alluviaux à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Tout aménagement ou construction, susceptible de porter atteinte ou

Dispositions applicables en toutes zones

de détruire le corridor écologique et à son fonctionnement, est interdit. Seules sont autorisées les installations ou infrastructures d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement du corridor écologique.

Emplacements réservés

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

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

Linéaires commerciaux et artisanaux à préserver au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme

Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale, soumis à l'article L.151-16 sont repérés sur le document graphique. Le changement de destination des rez de chaussée à destination de commerce de détail et artisanat à habitation y est interdit.

Participation des constructeurs

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

Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 26/10/2012, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou

Dispositions applicables en toutes zones

la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 26/10/2012, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

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

- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'Urbanisme.
- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :
 - L 102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
 - L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - L 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
 - L 111-6 relatif aux routes à grande circulation
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- Tout projet d'aménagement devra respecter les modalités de saisine au titre de l'archéologie préventive contenues dans l'arrêté du préfet de région du 20 mai 2005.

Protection du champ captant de l'Hippodrome

Dans les zones comprises dans les Périmètres de Protection Immédiat et dans les Périmètres de Protection Rapproché reportés sur le plan de zonage n°5.8, indicées dans le plan de zonage général par la lettre « h » les restrictions du droit à construire dans le cadre de la protection de la ressource en eau potable devront être respectées.

(Zones A, N, Ns, UFIh, URh, UH1h, UH2h)

Dispositions applicables en toutes zones

Prévention du risque d'inondations et de coulées de boues

Le plan de prévention du risque d'inondations et coulées de boue de la vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 avril 2008. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Certains secteurs des différentes zones sont concernés par le PPRI. À l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique n°5.7, les constructions devront respecter les dispositions fixées au chapitre 1 des zones concernées (Zones N, Ns, UT, UF).

À ce titre, il convient d'informer GRTgaz de toute demande d'autorisation d'urbanisme au sein des zones UF, UT, N et Ns.

Les ouvrages GRT gaz qui traversent le territoire génèrent une servitude d'utilité publique pour la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Il convient à cet égard de respecter les distances d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation définies par l'arrêté préfectoral du 27 avril 2017.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans l'annexe informative, les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage. De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites.

Prévention du risque de pollution des sols

Les secteurs couverts par une OAP sont susceptibles d'être impactés par des sites et sols potentiellement pollués. C'est le cas particulièrement sur le site de renouvellement urbain concernés par les OAP n°3 Gambetta-Arquebuse-Reims, et n°4 Avenue de Coucy-Rue du Port à Plâtre. Afin d'éviter tout risque pour la santé humaine, il est recommandé de réaliser une étude de sol sur les sites concernés avant d'envisager toute nouvelle construction ou installation. Sur ces sites, l'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état des sols de ces terrains et leur usage futur. L'état actuel du site est mentionné sur des fiches de la Préfecture « secteurs d'informations sur les sols » annexé au présent PLU.

(Zone AUH)

Dispositions applicables en toutes zones

Stationnement

Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Nombre de places à réaliser

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

Il est exigé au moins :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none">- 0,5 place par studio- Dans les zones UCV, UE, UF, UG : 1,5 place pour tout autre logement.- Dans les autres zones du PLU : 2 places pour tout autre logement.
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none">- 1 place de stationnement par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none">- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.- Dans la zone UG : 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher.- Les places commandées sont interdites.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none">- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.- Les places commandées sont interdites.
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none">- 1 place de stationnement pour 3 chambres.- Les places commandées sont interdites.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	<ul style="list-style-type: none">- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.- Dans la zone UG : 1 place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher.- Les places commandées sont interdites.
	Industrie	<ul style="list-style-type: none">- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
	Entrepôt	<ul style="list-style-type: none">- 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Dispositions applicables en toutes zones

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Sans objet

En application de l'article L.151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de plus de 60 m² de surface de plancher et/ou à la création de nouveaux logements.

Dispositions applicables en toutes zones

Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comptant 4 logements et plus, doivent être créé au moins un local dédié aux vélos, à raison d'1m² par logement. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Voie de circulation douces

Le document graphique repère des voies de circulation douce à protéger au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces cheminements doivent conserver leurs caractéristiques permettant les déplacements des piétons, cycles et autres modes de transport actifs dépourvus de nuisance. Leur continuité doit être assurée.

Dispositions applicables en toutes zones

1- Définitions des destinations et sous-destinations (articles R.151-27 à R.159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

DEFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.) - Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13) - Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)</p>

Dispositions applicables en toutes zones

Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	<p>Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)</p> <p>Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.</p>
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Dispositions applicables en toutes zones

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...)
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
ÉQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public. - Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). - Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public

Dispositions applicables en toutes zones

	industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> - Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). - Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	<ul style="list-style-type: none"> - Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football, ...) - Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti

Dispositions applicables en toutes zones

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

La zone UCV concerne le centre-ville. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément normal. Elle présente une densité forte et les constructions sont en règle générale édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractéristiques doivent être maintenues ou renforcées.

La zone UCV intéresse l'hypercentre de Soissons, c'est à dire les abords des rues Saint-Christophe, Saint-Martin et du Collège, mais également, sur l'autre rive de l'Aisne, à Saint-Waast.

La zone UCV est une zone à forte valeur patrimoniale.

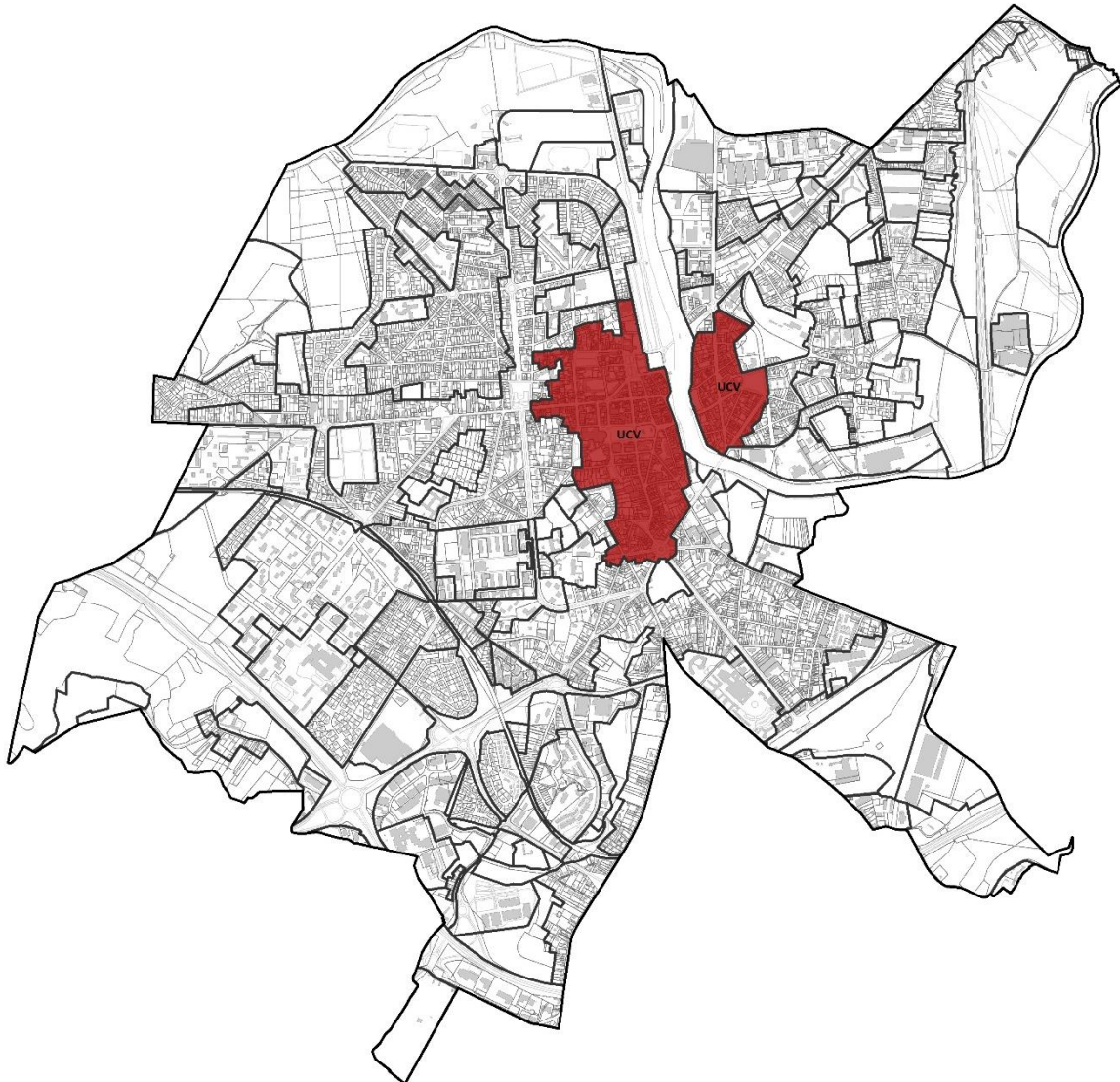


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions. La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018. Cette AVAP s'imposera, à compter de son approbation, comme une servitude d'utilité publique.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de			

Zone UCV

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Disposition générale

Pour la zone UCV : les constructions s'implantent à l'alignement, afin de créer ou de préserver un effet de « rue », la continuité du bâti devra être assurée par un mur de clôture d'une hauteur minimale de 2 mètres. Ce mur pourra être remplacé par une grille sur muret, d'une hauteur minimale identique, pour des motifs d'ensoleillement.

1.2 Dispositions particulières

Ces dispositions ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de **5 mètres** linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

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

2.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

En cas de retrait par rapport à une limite constituant un fond de parcelle, la distance horizontale de tout point de la construction à cette limite doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2.2 Dispositions particulières

Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 12m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Ces dispositions ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale, son extension horizontale de moins de **5 mètres** linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

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

3.1 Disposition générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres (cette hauteur étant mesurée par rapport à l'égout de toiture)**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes.

3.2 Dispositions particulières

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

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise au sol est de **100 %**,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 500, l'emprise est de **80%**,
- Pour les m² au-delà de 500 m², l'emprise est de **60%**.

Exemples :

Un terrain de 1000m² dispose d'une emprise au sol maximale de :

- 200 m² au titre du premier alinéa
- 240 m² au titre du deuxième alinéa
- Et 300 m² au titre du troisième, soit un total : 740 m² (74%)

Un terrain de 400m² dispose d'une emprise au sol maximale de :

- 200 m² au titre du premier alinéa
- 160 m² au titre du deuxième alinéa soit un total : 360 m² (90%)

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

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

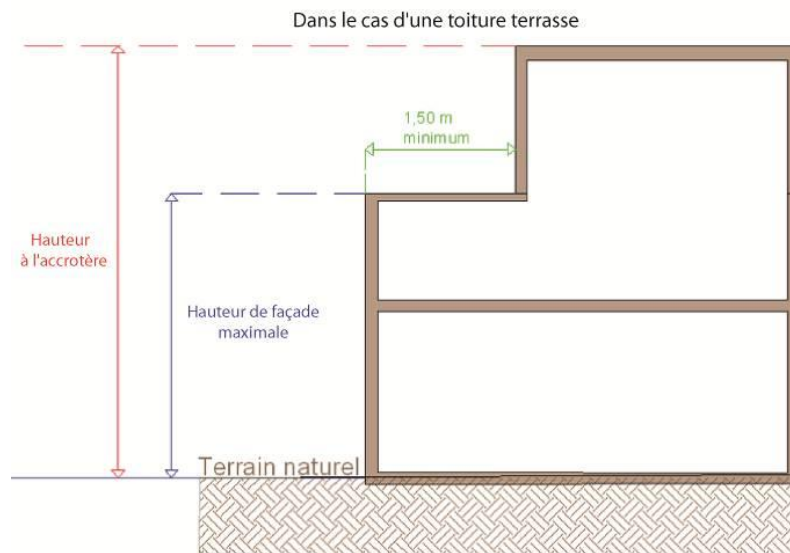
- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

5.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit et **17 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **12 mètres**. La hauteur totale doit intégrer l'ensemble des ouvrages techniques dans le respect des dispositions de qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères.



5.2 Dispositions particulières

Pour la zone UCV, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas les dispositions liées à la hauteur maximale des constructions, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Pour la zone UCV, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation est admise afin d'être dans le même gabarit que les constructions riveraines avec un maximum d'un étage de différence.

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

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CÔNE C1

Du palier AA' au palier BB' : de 11 à 13 mètres suivant une progression croissante régulière.

CÔNE C4

Du point J au palier MM' : de 2,90 à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

CÔNE C5

Du palier NN' au palier OO' : de 8 à 13 mètres suivant une progression croissante régulière.

CÔNE C6

Du palier LL" au palier PP' : 11 mètres uniformément.

CÔNE C7

Du palier QQ' au palier N'N" : 10 mètres uniformément.

Du palier N'N" au palier NN"" : voir cône C5.

CÔNE C9

Du palier UU' au palier VV' : 10 mètres uniformément.

Du palier VV' au palier WW' : de 10 mètres à 7 mètres suivant une progression décroissante régulière.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Rappel :

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP, annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ **Les toitures**

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

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

L'éclairage des combles peut être assuré :

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

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

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

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

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

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. La charte des devantures commerciales « Concevoir sa devanture commerciale et son enseigne » devra être prise en compte dans le cadre de tout projet lié à un local commercial. Elle est annexée au présent dossier de PLU.

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

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

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

▪ **Les éléments techniques :**

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les rampes de parking

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

Les édicules et gaines techniques

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

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

Les dévoiements des conduits de cheminée

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

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

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes paraboliques, etc.) ainsi que les dispositifs extérieurs tels que pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les clôtures et les portails :

Clôtures

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture doit être supérieure ou égale à 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

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

Les portails et portillons d'accès

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

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

Annexes

Les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

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

Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS

ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Toute coupe ou abatage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dispositions générales

Les espaces libres

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent, en outre, être pourvues d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Cf. document de recommandations paysagères réalisé par le CAUE annexé au présent règlement).

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnés dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire

et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone des grands équipements UE comprend les grands équipements collectifs (hôpital, gendarmerie, principaux équipements scolaires, etc..).

Le sous-secteur UEj correspond aux espaces verts urbains et dédiés au développement de l'agriculture urbaine.

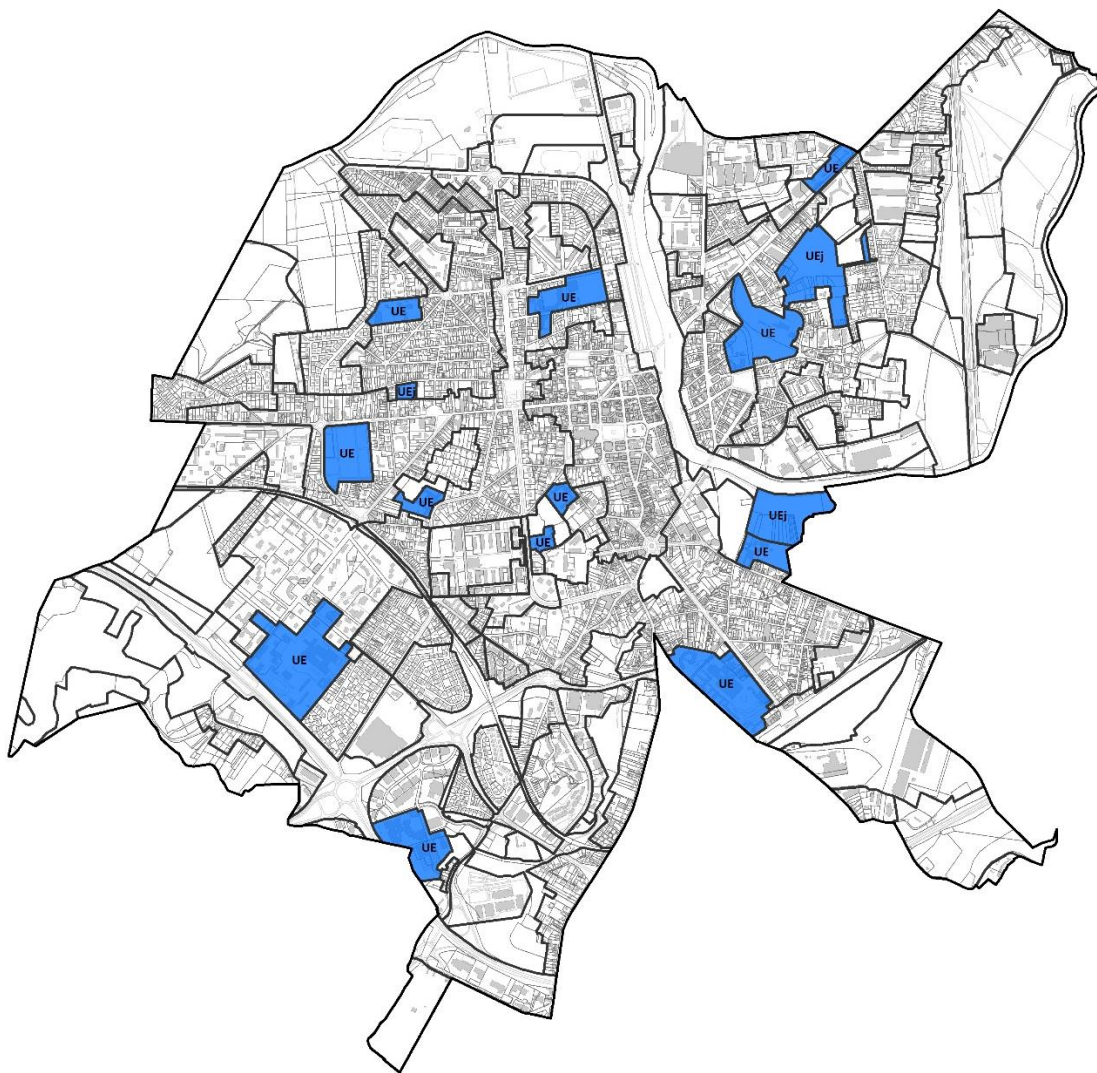


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions. La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018. Cette AVAP s'imposera, à compter de son approbation, comme une servitude d'utilité publique.

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, seules sont admises les constructions et installations suivantes :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés,
- les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés,
- ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			À condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	UEj		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS	Industrie			
	Entrepôt			

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

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;

- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Périmètre de constructibilité limitée, au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, seules sont admises les constructions et installations suivantes :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis,
- Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés,
- Les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés,
- Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Disposition générale

En vis-à-vis des voies et emprises publiques : les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres**.

1.2 Dispositions particulières

Ces dispositions ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement 28/09/2020 ne respecte pas la règle générale, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

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

2.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans les cas de retrait, la construction doit être édifiée à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, lorsque la limite séparative constitue une limite de zone, les constructions doivent être implantées en retrait. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction ($L=H$) sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

2.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

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

Non réglementé.

4/ L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

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

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

5.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **18 mètres**.

5.2 Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas les dispositions de la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CONE C6

Du palier LL" au palier PP' : 11 mètres uniformément.

CONE C11

Du palier ZZ' au palier Z"Z'" : 8 mètres uniformément.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Rappel :

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP, annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ **Les toitures**

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

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

▪ **Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les éléments techniques :

Les descentes d'eaux pluviales

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

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ Les édicules et gaines techniques

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

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

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

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

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

▪ Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes paraboliques, etc.) ainsi que les dispositifs extérieurs tels que pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les clôtures et les portails :

Clôtures

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

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

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

Les portails et portillons d'accès

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

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

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

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

Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

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

Rappel

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Toute coupe ou abatage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dispositions générales

- Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent, en outre, être pourvues d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Cf. document de recommandations paysagères réalisé par le CAUE annexé au présent règlement).

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

La zone de Faubourg **UF** est une zone mixte comprenant de l'habitat individuel et collectif, et des activités. Cette zone s'étend en majeure partie sur les quartiers de faubourg, de part et d'autre des grandes artères ramifiées en étoile à partir du centre-ville : av de Compiègne, bd Pasteur, bd Jeanne d'Arc (en partie), av de Château-Thierry, av du Général de Gaulle, av de Reims, av de Laon.

Cette zone de faubourg comprend des maisons avec jardin le long des boulevards Jeanne d'Arc, Pasteur, etc. dont la valeur patrimoniale est reconnue.

Cette zone comprend 4 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer les mutations à venir selon les spécificités des quartiers :

- OAP rue de l'Arquebuse et avenue de Reims,
- OAP sur les anciennes serres, avenue de Château-Thierry,
- OAP Place de Laon, destinée à requalifier un ancien site industriel,
- OAP dans le secteur de la gare, correspondant au sous-secteur **UFg**

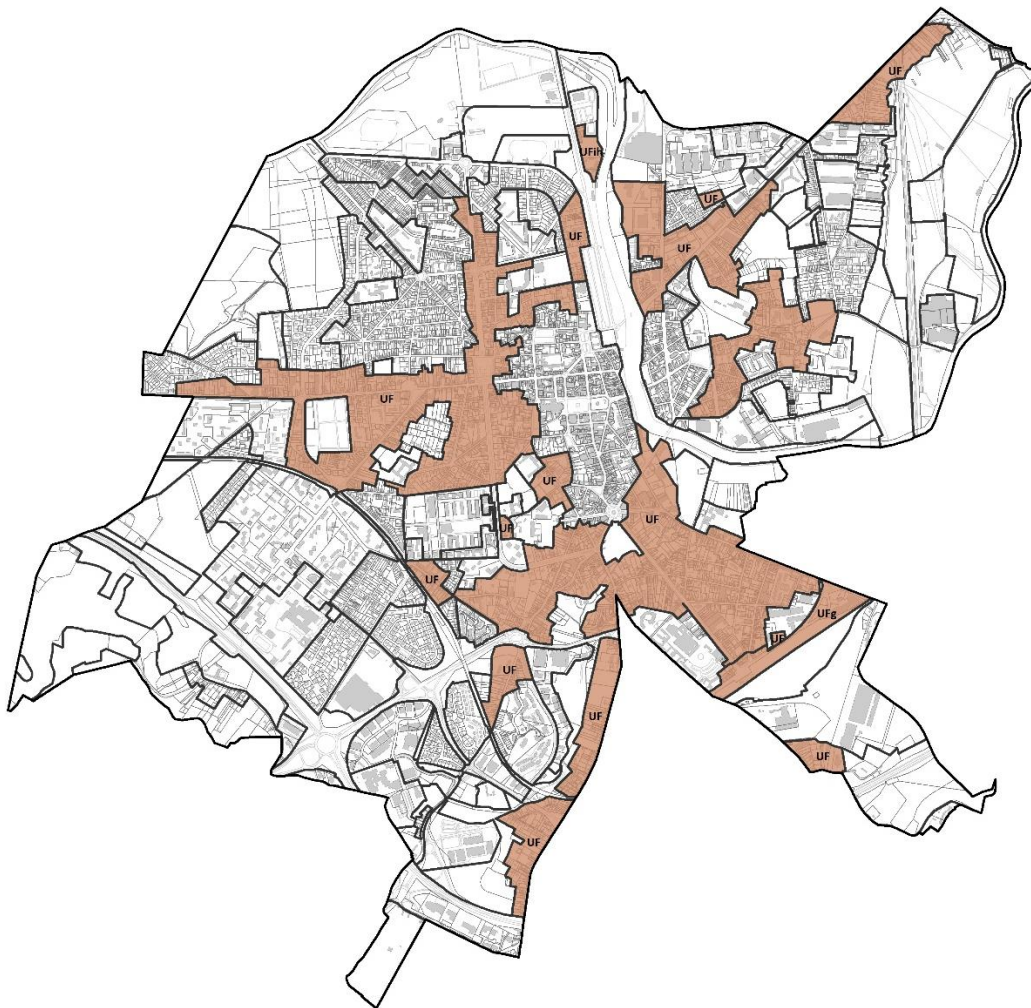


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions. La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Cette AVAP s'imposera, à compter de son approbation, comme une servitude d'utilité publique.

Dans le secteur **UFg**, les constructions devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur Gare ». Dans la zone UFg, le règlement de la zone UF s'applique pareillement.

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, seules sont admises les constructions et installations suivantes :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés,
- les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés,
- ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			

	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux (Z1) reportée sur le document graphique : toutes nouvelles constructions à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux (Z1) reportée sur le document graphique : la construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux irréversibles (Z2) reportée sur le document graphique : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est autorisé. Les nouvelles constructions sont autorisées à condition de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destinations doivent être réglementés.

Périmètre de constructibilité limitée, au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, seules sont admises les constructions et installations suivantes :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis.
- Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés,
- Les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés,
- Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Disposition générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, la construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres. Toutefois lorsque la construction s'adosse sur une construction riveraine en limite séparative, elle doit respecter le même retrait que la dite construction.

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions générales (ci-avant) ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Les dispositions générales (ci-avant) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas la disposition générale d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de **5 mètres** linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

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

2.1 Disposition générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2.2 Dispositions particulières

Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 12m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Les constructions annexes de plus de 12 m² d'emprise au sol doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les règles de retrait fixées sont identiques à celles de la construction principale.

Les dispositions générales (ci-avant) ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la disposition générale (ci-avant), son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

Les dispositions générales (ci-avant) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

3.1 Dispositions générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres (cette hauteur étant mesurée par rapport à l'égout de toiture)**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes.

3.2 Dispositions particulières

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

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

4.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** de la superficie totale du terrain.

4.2 Dispositions particulières

L'emprise au sol est portée à 60 % pour l'adaptation sanitaire d'un logement ou sa mise aux normes PMR dans la limite de 20 m² supplémentaires

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

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

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

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

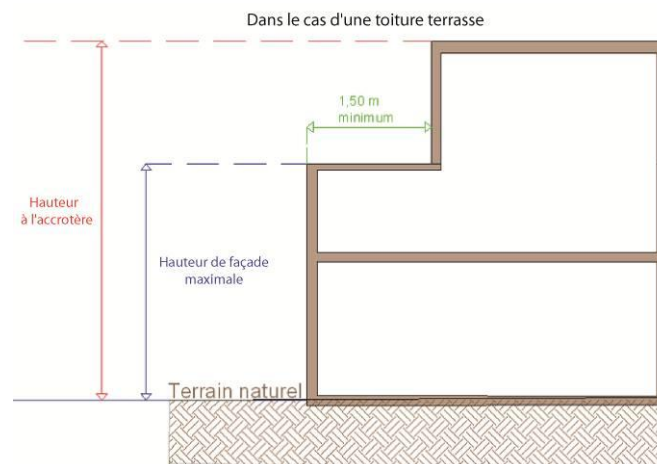
Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

5.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit et **14 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif et aux installations nécessaires aux services publics liés aux ouvrages de transport d'électricité.

En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **9 mètres**. La hauteur totale doit intégrer l'ensemble des ouvrages techniques dans le respect des dispositions de la règle d'aspect extérieur (voir croquis).



5.2 Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas les dispositions générales (ci-avant), les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

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

Les dispositions générales (ci-avant) ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CONE C1

Du palier AA' au palier BB' : de 11 à 13 mètres suivant une progression croissante régulière.

CONE C2

Du palier CC' au palier DD' : 7 mètres uniformément.

Du palier DD' au palier EE' : 3 mètres uniformément.

Du palier EE' au palier FF' : de 8 mètres à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

Du palier FF' au palier BB'' : de 10 à 13 mètres suivant une progression croissante régulière.

CONE C3

Du palier GG' au palier HH' : de 5 à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

Du palier HH' au palier II' : 10 mètres uniformément.

CONE C4

Du point J au palier MM' : de 2,90 à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

CONE C6

Du palier LL'' au palier PP' : 11 mètres uniformément.

CONE C7

Du palier QQ' au palier N'N'' : 10 mètres uniformément.

Du palier N'N'' au palier NN''' : voir cône C5.

Du palier NN''' au palier RR' : 15 mètres uniformément.

CONE C8

Du palier SS' au palier TT' : de 4 à 12 mètres suivant une progression croissante régulière.

CONE C9

Du palier UU' au palier VV' : 10 mètres uniformément.

Du palier VV' au palier WW' : de 10 mètres à 7 mètres suivant une progression décroissante régulière.

CONE C10

Du palier XX' au palier YY' : 10 mètres uniformément

CONE C12

Du palier B1B2 au palier A1 : de 1,60m à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Rappel :

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP, annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ **Les toitures**

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

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

L'éclairage des combles peut être assuré:

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

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

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

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

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

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. La charte des devantures commerciales « Concevoir sa devanture commerciale et son enseigne » devra être prise en compte dans le cadre de tout projet lié à un local commercial. Elle est annexée au présent dossier de PLU.

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

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

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

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

Les éléments techniques :

Les descentes d'eaux pluviales

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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

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

- **Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes paraboliques, etc.) ainsi que les dispositifs extérieurs tels que pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les clôtures et les portails :

Clôtures

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

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

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

Les portails et portillons d'accès

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

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

Annexes

Les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

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

Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans ces secteurs d'espaces paysagers protégés identifiés au titre du L 151-23, seules sont autorisées des constructions légères dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette emprise maximale de 20m² peut être composée d'un ou de plusieurs éléments. La surface bâtie close (de type abri de jardin) ne peut excéder 10m² au total.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

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

Rappel

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Toute coupe ou abatage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dispositions générales

- Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent, en outre, être pourvue d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Cf. document de recommandations paysagères réalisé par le CAUE annexé au présent règlement).

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans ces secteurs d'espaces paysagers protégés identifiés au titre du L 151-23, seules sont autorisées des constructions légères dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette emprise maximale de 20m² peut être composée d'un ou de plusieurs éléments. La surface bâtie close (de type abri de jardin) ne peut excéder 10m² au total.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

La zone UG correspond au site de l'ancienne caserne Gouraud délimité à l'est par le boulevard Jeanne d'Arc, à l'ouest par l'avenue de Paris, au nord par la rue Jean Jacques Rousseau et au sud par la rue Ernest Lavisse. Il s'agit d'un secteur à plan masse.



Image fournie à titre indicatif

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			

Zone UG

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Disposition générale

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

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

2.1 Disposition générale

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

2.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

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

Lorsque deux constructions ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elle une distance au moins égale à **4 mètres**.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature ne peut excéder l'emprise totale des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux formant croupes.

Les toitures des constructions à R + 1 et R + 2 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°, au-delà de R + 3, la pente des toits n'est pas réglementée.

Les combles à la Mansart sont autorisés, sous réserve que le brisis soit en retrait du plan de la façade droite.

Les matériaux de couverture doivent être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique sans nervure ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes, les "chiens assis" et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles, celles dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.

Les châssis de toit sont autorisés à condition que leur nombre et leur dimensionnement soient proportionnés au versant considéré. Leurs dimensions sont limitées à 0,80 x 1,20 m.

▪ Les façades

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel. Les joints seront fins et jamais soulignés. Les joints projetés à fort relief, dits rustiques, sont interdits.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre, le blanc pur est interdit.

Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Les mouchetis grossiers de type rustique sont interdits, seuls sont autorisés les enduits grattés. L'utilisation de la chaux alliée au ciment blanc est recommandée. L'emploi de produits jaunissants est interdit.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. La charte des devantures commerciales « Concevoir sa devanture commerciale et son enseigne » devra être prise en compte dans le cadre de tout projet lié à un local commercial. Elle est annexée au présent dossier de PLU.

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

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

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

Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

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

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

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

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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

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

▪ **Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes paraboliques, etc.) ainsi que les dispositifs extérieurs tels que pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les clôtures et les portails :

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur de l'ensemble devra être égale à 2 mètres à partir du sol naturel ;

- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille.

Annexes

Les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans ces secteurs d'espaces paysagers protégés identifiés au titre du L 151-23, seules sont autorisées des constructions légères dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette emprise maximale de 20m² peut être composée d'un ou de plusieurs éléments. La surface bâtie close (de type abri de jardin) ne peut excéder 10m² au total.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

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

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Toute coupe ou abatage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dispositions générales

Les espaces libres

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent, en outre, être pourvues d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Cf. document de recommandations paysagères réalisé par le CAUE annexé au présent règlement).

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans ces secteurs d'espaces paysagers protégés identifiés au titre du L 151-23, seules sont autorisées des constructions légères dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette emprise maximale de 20m² peut être composée d'un ou de plusieurs éléments. La surface bâtie close (de type abri de jardin) ne peut excéder 10m² au total.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

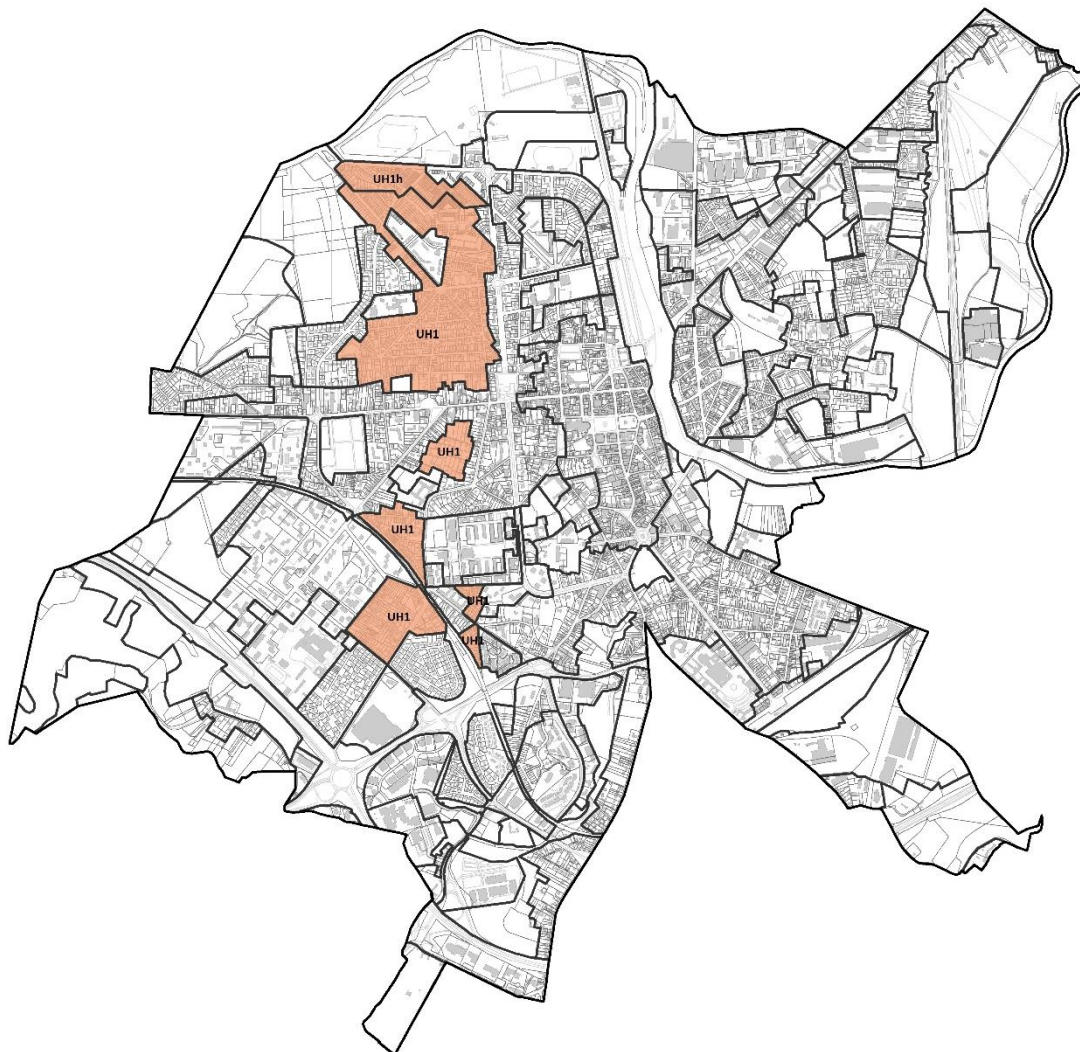
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH1

La zone **UH1** concerne des quartiers d'habitations de densité faible à moyenne, généralement sous forme de maisons individuelles dont le parcellaire, de taille variable, est peu organisé

Une partie de cette zone est concernée par les périmètres de protection projetés des champs captants du secteur de la ferme de Saint-Crépin (UH1h).



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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions. La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018. Cette AVAP s'imposera, à compter de son approbation, comme une servitude d'utilité publique.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			À condition que leur superficie n'excède pas 150 m ² de surface de plancher.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition que leur superficie n'excède pas 150 m ² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			À condition que leur superficie n'excède pas 150 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Zone UH1

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Disposition générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de **5 mètres**,

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de **5 mètres** linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

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

2.1 Disposition générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2.2 Dispositions particulières

Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 12m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale, son extension horizontale de moins de **5 mètres** linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

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

3.1 Dispositions générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur ($L=H$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres (cette hauteur étant mesurée par rapport à l'égout de toiture)**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **6 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes.

3.2 Dispositions particulières

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

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

4.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **40 %** de la superficie totale du terrain.

4.2 Dispositions particulières

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

Terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) : une emprise au sol de 80 m² est admise pour toute unité foncière.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

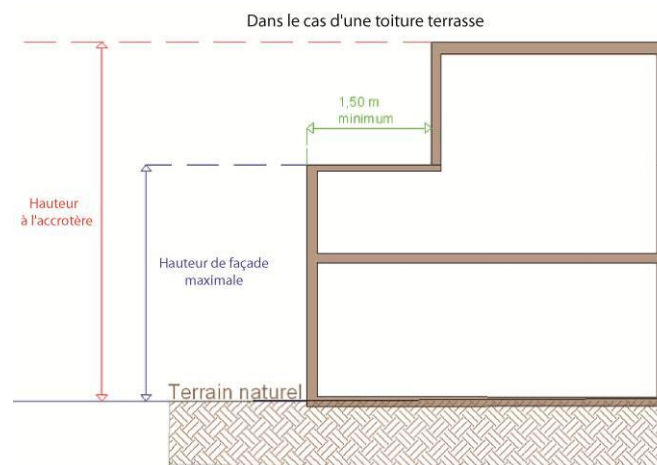
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

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

5.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit et **12 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses)

En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **7 mètres**. La hauteur totale doit intégrer l'ensemble des ouvrages techniques dans le respect des dispositions de la règle de qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères (voir croquis).



5.2 Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas les dispositions fixées par la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

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

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CONE C2

Du palier CC' au palier DD' : 7 mètres uniformément.

Du palier DD' au palier EE' : 3 mètres uniformément.

Du palier EE' au palier FF' : de 8 à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

Du palier FF' au palier BB'' : de 10 à 13 mètres suivant une progression croissante régulière.

CONE C11

Du palier ZZ' au palier Z''Z''' : 8 mètres uniformément.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Rappel :

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP, annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ **Les toitures**

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

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

L'éclairage des combles peut être assuré:

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

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

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

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

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

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. La charte des devantures commerciales « Concevoir sa devanture commerciale et son enseigne » devra être prise en compte dans le cadre de tout projet lié à un local commercial. Elle est annexée au présent dossier de PLU.

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

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

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

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

Les éléments techniques :

Les descentes d'eaux pluviales

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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

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

- **Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes paraboliques, etc.) ainsi que les dispositifs extérieurs tels que pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les clôtures et les portails :

Clôtures

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

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

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

Les portails et portillons d'accès

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

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

Annexes

Les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

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

Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans ces secteurs d'espaces paysagers protégés identifiés au titre du L 151-23, seules sont autorisées des constructions légères dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette emprise maximale de 20m² peut être composée d'un ou de plusieurs éléments. La surface bâtie close (de type abri de jardin) ne peut excéder 10m² au total.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

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

Rappel

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Toute coupe ou abatage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dispositions générales

- Au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent, en outre, être pourvue d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Cf. document de recommandations paysagères réalisé par le CAUE annexé au présent règlement).

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans ces secteurs d'espaces paysagers protégés identifiés au titre du L 151-23, seules sont autorisées des constructions légères dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette emprise maximale de 20m² peut être composée d'un ou de plusieurs éléments. La surface bâtie close (de type abri de jardin) ne peut excéder 10m² au total.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH2

ET AU SOUS-SECTEUR UH2*

La zone **UH2** concerne les quartiers d'habitat individuel organisé. Le parcellaire est régulier, le bâti homogène, sous forme individuel pur ou individuel groupé. La zone, à forte fonction résidentielle, regroupe les lotissements pavillonnaires périphériques. Elle comprend un sous-secteur UH2* à vocation de terrains familiaux locatifs.

Une partie de cette zone est concernée par les périmètres de protection projetés des champs captants du secteur de la ferme de Saint-Crépin (UH2h).



Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions. La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018. Cette AVAP s'imposera, à compter de son approbation, comme une servitude d'utilité publique.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement		En zone UH2	En sous-secteur UH2*, uniquement les résidences mobiles d'habitat permanent et leur bâtiment d'espace de vie.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			À condition que leur superficie n'excède pas 150 m ² de surface de plancher.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition que leur superficie n'excède pas 150 m ² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			À condition que leur superficie n'excède pas 150 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Zone UH2

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

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Disposition générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de **5 mètres**,

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

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

2.1 Disposition générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2.2 Dispositions particulières

Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 12m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale, son extension horizontale de moins de **5 mètres** linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

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

3.1 Dispositions générales

Dans la zone UH2 :

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **6 mètres (cette hauteur étant mesurée par rapport à l'égout de toiture)**.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes.

Dans le sous-secteur UH2* :

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 Dispositions particulières

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

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de **4 mètres** de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et les services publics..

4/ L'emprise au sol des constructions

4.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **35 %** de la superficie totale du terrain.

Dans le sous-secteur UH2*, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée 20 % de la superficie totale du terrain.

4.2 Dispositions particulières

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

Terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) : une emprise au sol de 80 m² est admise pour toute unité foncière.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

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

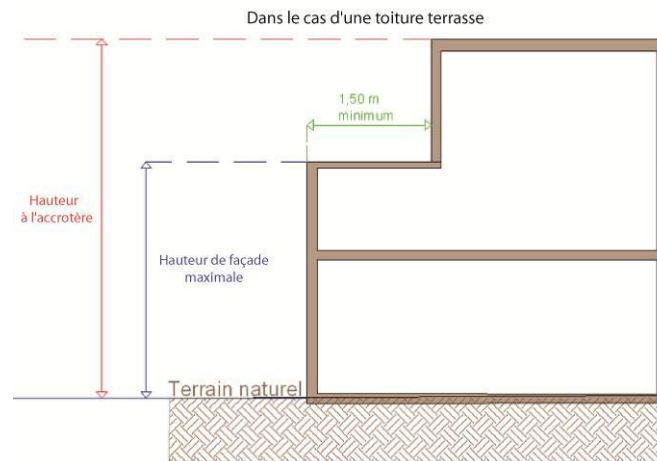
- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

5.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit et **12 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses)

En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **7 mètres**. La hauteur totale doit intégrer l'ensemble des ouvrages techniques dans le respect des dispositions de la règle de qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères (voir croquis).



Dans le sous-secteur UH2*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

5.2 Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas les dispositions fixées par la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

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

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CONE C2

Du palier CC' au palier DD' : 7 mètres uniformément.

Du palier DD' au palier EE' : 3 mètres uniformément.

Du palier EE' au palier FF' : de 8 à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

Du palier FF' au palier BB'' : de 10 à 13 mètres suivant une progression croissante régulière.

CONE C10

Du palier XX' au palier YY' : 10 mètres uniformément.

CONE C11

Du palier ZZ' au palier Z''Z''' : 8 mètres uniformément.

CONE C12

Du palier B1B2 au palier A1 : de 1,60m à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Rappel :

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP, annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

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

L'éclairage des combles peut être assuré:

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

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

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

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

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

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. La charte des devantures commerciales « Concevoir sa devanture commerciale et son enseigne » devra être prise en compte dans le cadre de tout projet lié à un local commercial. Elle est annexée au présent dossier de PLU.

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

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

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

Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

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

▪ Les rampes de parking

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

▪ Les édicules et gaines techniques

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

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

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

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

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

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

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

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

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les clôtures et les portails :

Clôtures

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

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

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

Dans le sous-secteur UH2*, les parcelles seront closes et posséderont un portail. Les clôtures devront être composées de grillage d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre à mailles rigides doublé d'une haie arbustive continue d'essences locales variées.

Les portails et portillons d'accès

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

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

Annexes

Les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

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

Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans ces secteurs d'espaces paysagers protégés identifiés au titre du L 151-23, seules sont autorisées des constructions légères dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette emprise maximale de 20m² peut être composée d'un ou de plusieurs éléments. La surface bâtie close (de type abri de jardin) ne peut excéder 10m² au total.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

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

Rappel

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions

réglementaires de l'AVAP annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans ces secteurs d'espaces paysagers protégés identifiés au titre du L 151-23, seules sont autorisées des constructions légères dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette emprise maximale de 20m² peut être composée d'un ou de plusieurs éléments. La surface bâtie close (de type abri de jardin) ne peut excéder 10m² au total.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales

- Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.
- **Dans le sous-secteur UH2*, au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre. La perméabilité des sols devra être assurée en dehors des voiries.**

Aires de stationnement

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

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent, en outre, être pourvue d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Cf. document de recommandations paysagères réalisé par le CAUE annexé au présent règlement).

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

À l'exception des constructions situées dans un périmètre de 70 m d'un point d'apport volontaire enterré, à l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

La zone **UI** correspond aux zones d'activités industrielles existantes sur le territoire de Soissons.

- Le sous-secteur **UIe** (ZAC des Entrepôts) est composé d'un secteur à plan masse.
- Le sous-secteur **UIg** correspond au projet du Pôle Gare

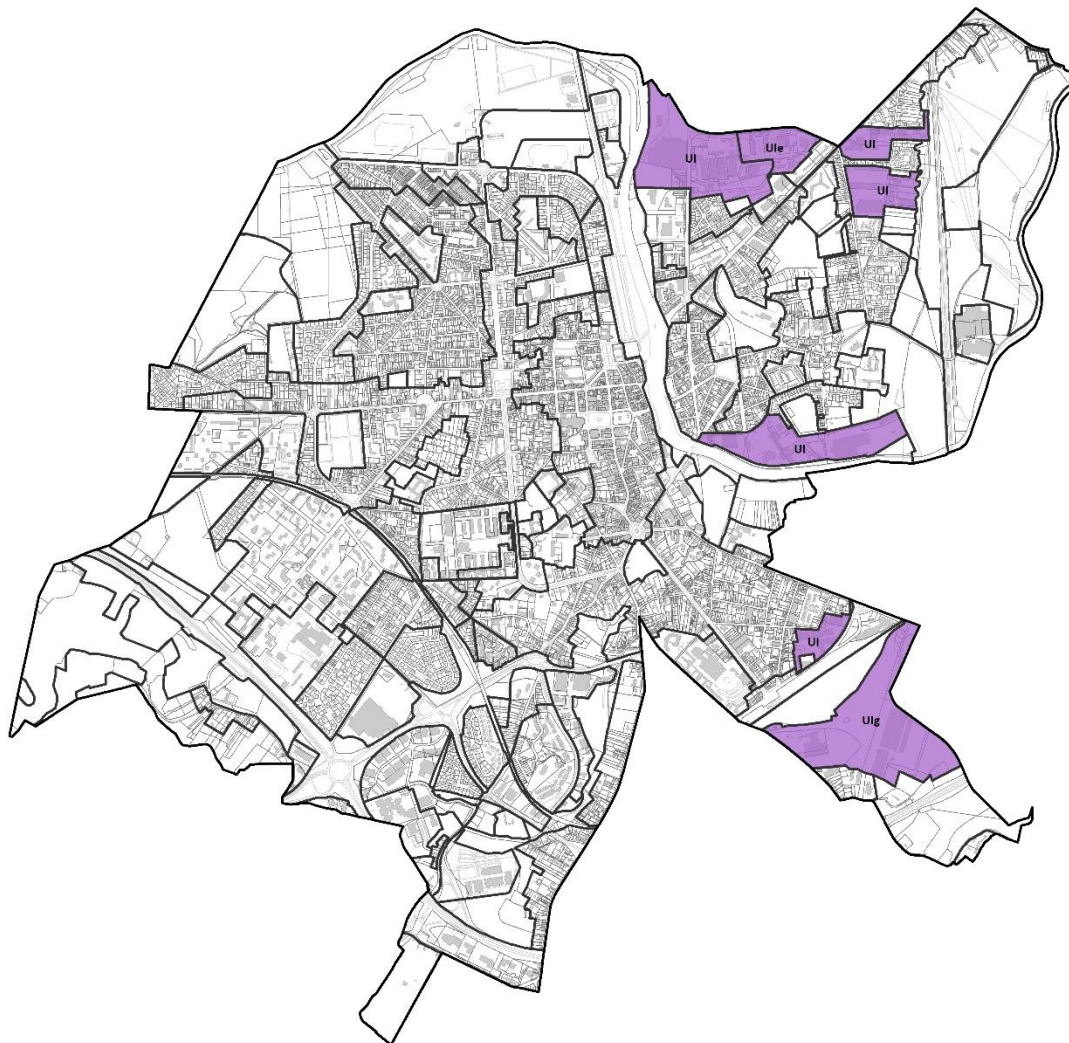


Image fournie à titre indicatif

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Uniquement les constructions à destination de logement strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées au chapitre 1 de la zone UI,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux (Z1) reportée sur le document graphique : toutes nouvelles constructions à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux (Z1) reportée sur le document graphique : la construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux irréversibles (Z2) reportée sur le document graphique : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est autorisé. Les nouvelles constructions sont autorisées à condition de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destinations doivent être réglementés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Disposition générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait à un minimum de **5 mètres**.

Dans le secteur Ule, les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

Dans le secteur UIg, les constructions s'implantent librement par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

2.1 Disposition générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

Dans le secteur Ule, les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

2.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à **4 mètres**.

4/ L'emprise au sol des constructions

4.1 Dispositions générales

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

Dans le secteur UIe, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature ne peut excéder l'emprise totale des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

4.2 Dispositions particulières

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

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

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

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

Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

5.1 Dispositions générales

Pour la zone UI la hauteur des constructions mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **12 mètres**.

Dans le secteur UIe, la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique.

3.2 Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas les dispositions fixées par la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CONE C10

Du palier XX' au palier YY' : 10 mètres uniformément.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

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

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

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

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

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

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

▪ Les façades

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Annexes

Les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les éléments techniques

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

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

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

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

▪ **Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes paraboliques, etc.) ainsi que les dispositifs extérieurs tels que pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

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

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales

- Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent, en outre, être pourvues d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Cf. document de recommandations paysagères réalisé par le CAUE annexé au présent règlement).

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ

La zone **UJ** correspond au pôle culturel et touristique de Saint-Jean des Vignes. Il s'agit d'un secteur en mutation ; les réflexions sont menées par la commune en accord avec la DRAC.



Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions. La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018. Cette AVAP s'imposera, à compter de son approbation, comme une servitude d'utilité publique.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Zone UJ

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

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

Non réglementé.

4/ L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

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

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

5.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **12 mètres**.

5.2 Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas les dispositions fixées par la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CONE C7

Du palier QQ' au palier N'N" : 10 mètres uniformément.

Du palier N'N" au palier NN"' : voir cône C5.

Du palier NN"' au palier RR' : 15 mètres uniformément.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

Rappel :

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP, annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

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

Rappel

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

4/ STATIONNEMENT

Non réglementé.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

La zone **UM** représente l'ancien domaine abbatial de St Médard, témoignage du rayonnement culturel et religieux de Soissons à l'époque mérovingienne, les réflexions sont menées par la commune en accord avec la DRAC.



Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions. La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018. Cette AVAP s'imposera, à compter de son approbation, comme une servitude d'utilité publique.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Zone UM

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Disposition générale

Les constructions doivent conserver l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

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

2.1 Disposition générale

Les constructions doivent conserver l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

2.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

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

Non réglementé.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) augmentée de **10%** maximum.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

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

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

5.1 Dispositions générales

La hauteur de toute construction est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8 mètres dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Rappel :

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP, annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

- **Les toitures**

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

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

L'éclairage des combles peut être assuré:

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

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

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

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

▪ **Les façades**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

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

Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

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

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

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

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

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

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

▪ Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes paraboliques, etc.) ainsi que les dispositifs extérieurs tels que pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les clôtures et les portails :

Clôtures

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

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

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

Les portails et portillons d'accès

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

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

Annexes

Les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées

devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

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

Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

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

Rappel

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales

Les espaces libres

- **55 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent, en outre, être pourvue d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Cf. document de recommandations paysagères réalisé par le CAUE annexé au présent règlement).

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues

de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

La zone **UR**, à dominante habitat, délimite les résidences composées d'immeubles collectifs, notamment les quartiers de Presles et Chevreux et les sites localisés le long des boulevards Alexandre Dumas, Edouard Branly et de l'avenue de Pasly.

Deux sous-secteurs définissent les quartiers en cours de renouvellement urbain (PRU) qui font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation : Presles **URp** et Chevreux **URc**



Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions. La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018. Cette AVAP s'imposera, à compter de son approbation, comme une servitude d'utilité publique.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			À condition que leur superficie n'excède pas 150 m ² de surface de plancher.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition que leur superficie n'excède pas 150 m ² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			À condition que leur superficie n'excède pas 150 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Lorsque la construction principale s'implante isolément elle doit être édifiée avec un recul d'au moins **5 mètres**.

Toutefois à l'intérieur du secteur URp lorsque la construction s'implante en retrait de l'alignement le recul minimum est fixé à **1 mètre**.

Toutefois à l'intérieur du secteur URc, lorsque la construction s'implante en retrait de l'alignement le recul minimum est fixé à **3 mètres**. Lorsque la construction compte plus d'un niveau et qu'elle est implantée en retrait des avancées sur tout ou partie de la façade sont possible dans la limite de 1,50 mètre.

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de **5 mètres** linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

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

2.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

Toutefois à l'intérieur du secteur URp, lorsque la construction s'implante en retrait de la limite séparative le recul minimum est fixé à 2 mètres.

Toutefois à l'intérieur du secteur URc, lorsque la construction s'implante en retrait de la limite séparative le recul minimum est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

2.2 Dispositions particulières

Les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 12m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale, son extension horizontale de moins de **5 mètres** linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

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

3.1 Dispositions générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres** (cette hauteur étant mesurée par rapport à l'égout de toiture).

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **4 mètres** si les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes.

3.2 Dispositions particulières

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

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

4.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **45 %** de la superficie totale du terrain. Toutefois à l'intérieur du secteur URc il n'est pas fixé de règle.

4.2 Dispositions particulières

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

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

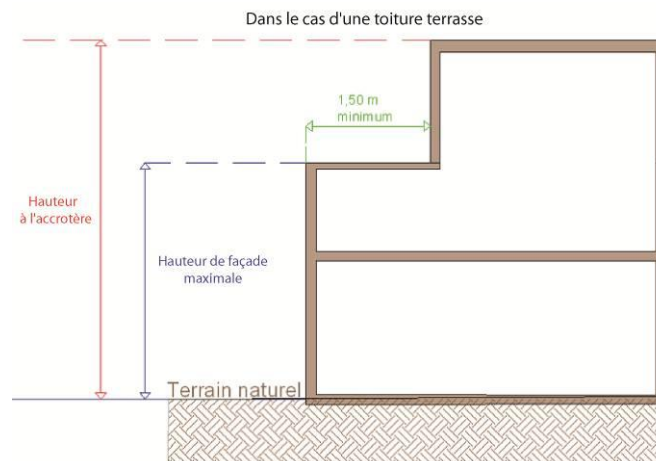
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

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

5.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** à l'égout du toit et **20 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses)

En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **15 mètres**. La hauteur totale doit intégrer l'ensemble des ouvrages techniques dans le respect des dispositions de la règle de qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères (voir croquis).



Toutefois pour les secteurs URp et URc, la hauteur des constructions doit prendre en compte les dispositions figurant sur les orientations d'aménagement.

5.2 Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas les dispositions fixées par la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

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

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CONE C2

Du palier CC' au palier DD' : 7 mètres uniformément.

Du palier DD' au palier EE' : 3 mètres uniformément.

Du palier EE' au palier FF' : de 8 à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

Du palier FF' au palier BB'' : de 10 à 13 mètres suivant une progression croissante régulière.

CONE C12

Du palier B1B2 au palier A1 : de 1,60m à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Rappel :

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP, annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Dispositions générales à prendre en compte :

Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

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

L'éclairage des combles peut être assuré:

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

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

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

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

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

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. La charte des devantures commerciales « Concevoir sa devanture commerciale et son enseigne » devra être prise en compte dans le cadre de tout projet lié à un local commercial. Elle est annexée au présent dossier de PLU.

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

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

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

Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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

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

- **Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes paraboliques, etc.) ainsi que les dispositifs extérieurs tels que pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être

implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les clôtures et les portails :

Clôtures

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

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

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

Les portails et portillons d'accès

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

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

Annexes

Les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

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

Rappel

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans ces secteurs d'espaces paysagers protégés identifiés au titre du L 151-23, seules sont autorisées des constructions légères dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette emprise maximale de 20m² peut être composée d'un ou de plusieurs éléments. La surface bâtie close (de type abri de jardin) ne peut excéder 10m² au total.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales

- Au moins 30 % de la superficie l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent, en outre, être pourvue d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Cf. document de recommandations paysagères réalisé par le CAUE annexé au présent règlement).

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

- La zone **UT** intéresse exclusivement les zones d'activités tertiaires et commerciales localisées avenue de Laon, rue Salvador Allende et le long de la déviation Sud (RN2).
- Le secteur **UTPM** est spécifique au secteur commercial du Parc des Moulins. Il comprend un règlement spécifique au caractère environnemental de la zone.

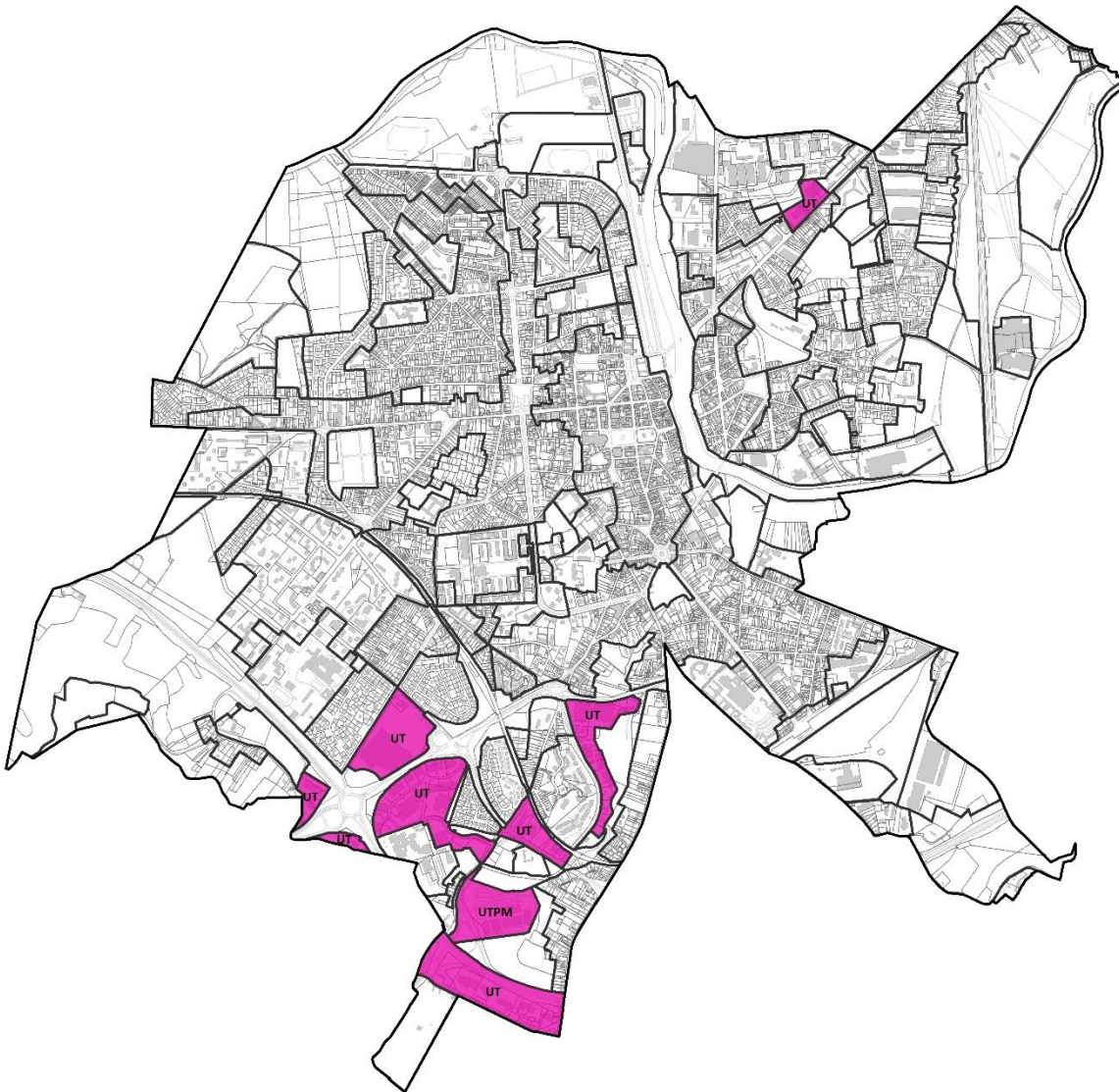


Image fournie à titre indicatif

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			À condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Disposition générale

En vis-à-vis des voies et emprises publiques : Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. La distance de retrait doit être au moins égale à **5 mètres**, sauf indication contraire sur le document graphique. Le long de la déviation Sud de Soissons (RN 2), la distance minimale de retrait est fixée à 50 m de l'axe de la chaussée, Cette distance est portée à **15 mètres** de l'axe de l'avenue de Laon et de 20 m de l'axe de l'avenue Jean Monet

Dans le secteur UTPM, les constructions sont implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Les dispositions générales (ci-avant) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

2.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

Dans le secteur UTPM, les constructions sont implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Les dispositions générales (ci-avant) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

3.1 Dispositions générales

Lorsque deux constructions ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elle une distance au moins égale à **4 mètres**.

Dans le secteur UTPM, les constructions doivent respecter les interruptions du bâti mentionnées sur le document graphique

3.2 Dispositions particulières

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

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

4.1 Dispositions générales

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

- Dans le secteur UTPM, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature ne peut excéder l'emprise totale des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique.

4.2 Dispositions particulières

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

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

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

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

5.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère).

- Dans le secteur UTPM, la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique.
- Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

5.2 Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas les dispositions fixées par la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur totale de la construction existante après travaux ne dépasse pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Les dispositions générales (ci-avant) ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CONE C12

Du palier B1B2 au palier A1 : de 1,60 m à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

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

L'éclairage des combles peut être assuré:

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

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

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

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

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

▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. La charte des devantures commerciales « Concevoir sa devanture commerciale et son enseigne » devra être prise en compte dans le cadre de tout projet lié à un local commercial. Elle est annexée au présent dossier de PLU.

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

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

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

Annexes

Les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les éléments techniques :

- **Les descentes d'eaux pluviales**

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

- **Les rampes de parking**

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

- **Les édicules et gaines techniques**

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

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

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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

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

- **Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes paraboliques, etc.) ainsi que les dispositifs extérieurs tels que pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les clôtures et les portails :

Clôtures

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

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

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

Les portails et portillons d'accès

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

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

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

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales

- Au moins 10 % de la superficie l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent, en outre, être pourvues d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Cf. document de recommandations paysagères réalisé par le CAUE annexé au présent règlement).

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU, peu ou non équipée, a pour vocation d'accueillir à court ou moyen terme l'urbanisation future de la commune sous forme d'opérations mixtes.



Image fournie à titre indicatif

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			

Zone AU

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux (Z1) reportée sur le document graphique : toutes nouvelles constructions à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux (Z1) reportée sur le document graphique : la construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux irréversibles (Z2) reportée sur le document graphique : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est autorisé. Les nouvelles constructions sont autorisées à condition de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destinations doivent être réglementés.
- Les installations liées à la maintenance et à l'entretien des exploitations ferroviaires.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4/ L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

5/ La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH

La zone AUH, est constituée par une partie de l'ancien site industriel Zickel Dehaitre dont l'objectif est la réalisation prioritaire d'un programme de logements. Ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

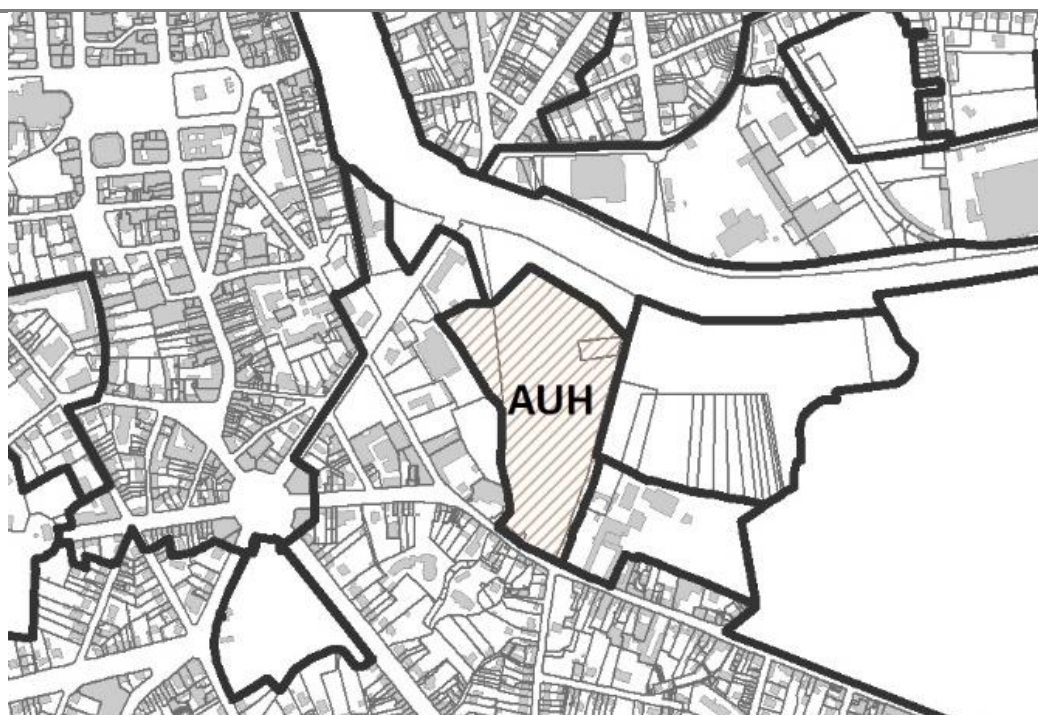


Image fournie à titre indicatif

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			

Zone AUH

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de **3 mètres** par rapport à l'alignement.

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

Les constructions s'implantent en retrait de **4 mètres** au minimum de toutes les limites séparatives.

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

Non réglementé.

4/ L'emprise au sol des constructions

4.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **40 %** de la superficie totale du terrain.

4.2 Dispositions particulières

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

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

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

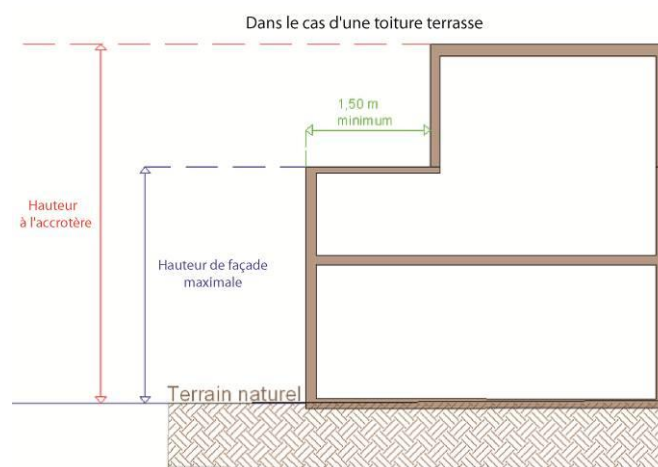
- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

5.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **9,5 mètres** à l'égout du toit et **13 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses)

En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **9 mètres**. La hauteur totale doit intégrer l'ensemble des ouvrages techniques dans le respect des dispositions de la règle de qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères (voir croquis).



5.2 Dispositions particulières

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

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CONE C8

Du palier SS' au palier TT' : de 4 à 12 mètres suivant une progression croissante régulière.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

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

L'éclairage des combles peut être assuré:

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

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

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

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

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

Annexes

Les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

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

▪ **Les rampes de parking**

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

▪ **Les édicules et gaines techniques**

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

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

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

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

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

▪ **Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes paraboliques, etc.) ainsi que les dispositifs extérieurs tels que pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les clôtures et les portails :

Clôtures

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

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

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

Les portails et portillons d'accès

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

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

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

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

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dispositions générales

Les espaces libres

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent, en outre, être pourvues d'un dispositif de séparateur des hydrocarbures avant rejet des eaux dans le réseau.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. (Cf. document de recommandation paysagère réalisé par le CAUE annexé au présent règlement).

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

À l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation. Afin de protéger à la fois la pérennité de cette richesse économique et sa grande valeur paysagère, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à l'équilibre économique indispensable aux exploitations.

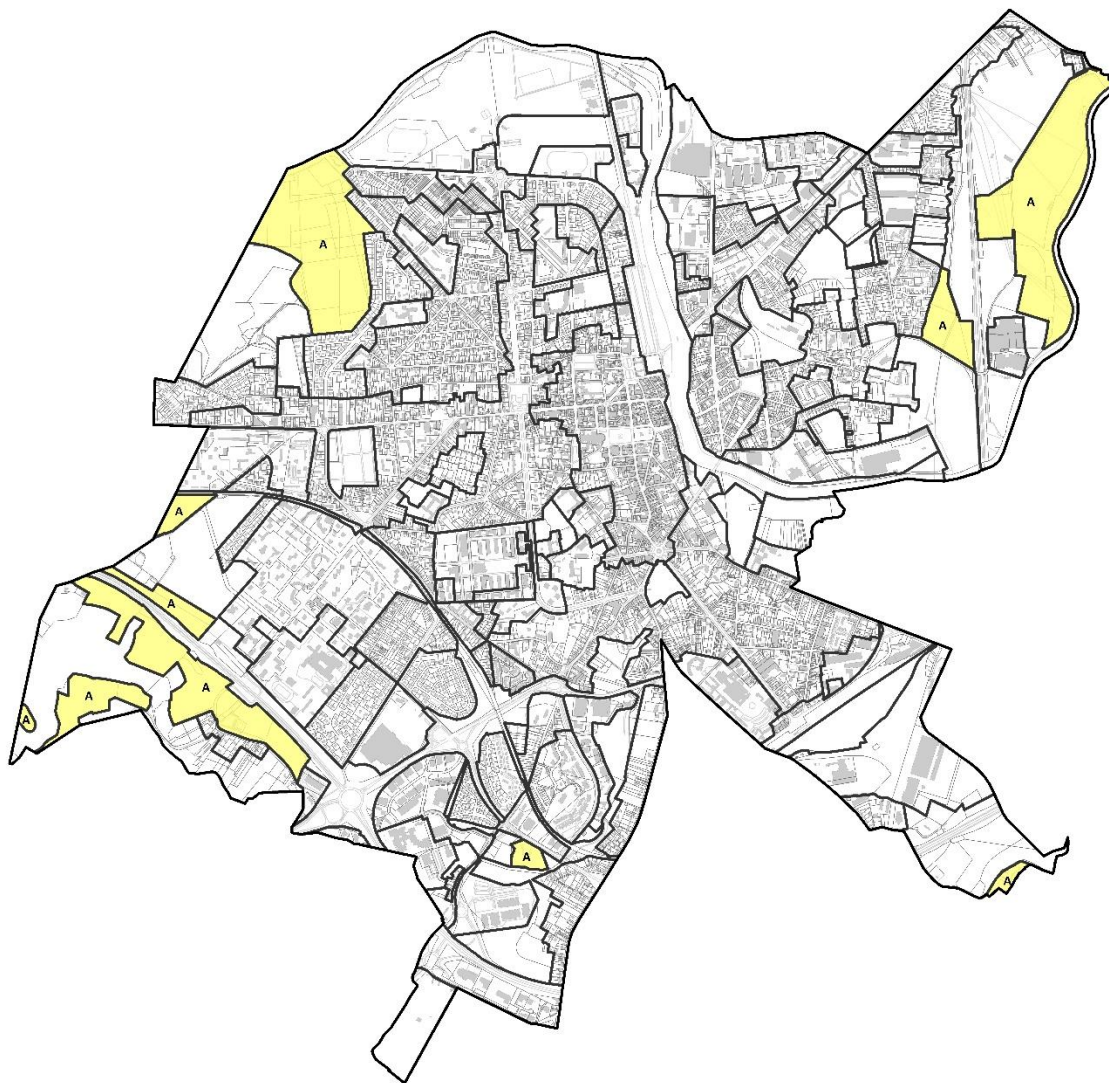


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions. La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018. Cette AVAP s'imposera, à compter de son approbation, comme une servitude d'utilité publique.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole conformément à l'article R151-23 du Code de l'urbanisme.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Seules sont autorisées les installations nécessaires à l'entretien et à la maintenance des ouvrages du réseau de transport d'électricité (RTE).
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Disposition générale

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de **4 mètres** par rapport à l'alignement.

1.2 Dispositions particulières

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respectant pas les dispositions de la règle générale, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Les dispositions générales (ci-avant) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

2.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2.2 Dispositions particulières

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale, son extension horizontale de moins de **5 mètres** linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

Les dispositions générales (ci-avant) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à **4 mètres**.

4/ L'emprise au sol des constructions

4.1 Dispositions générales

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

4.2 Dispositions particulières

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

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

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

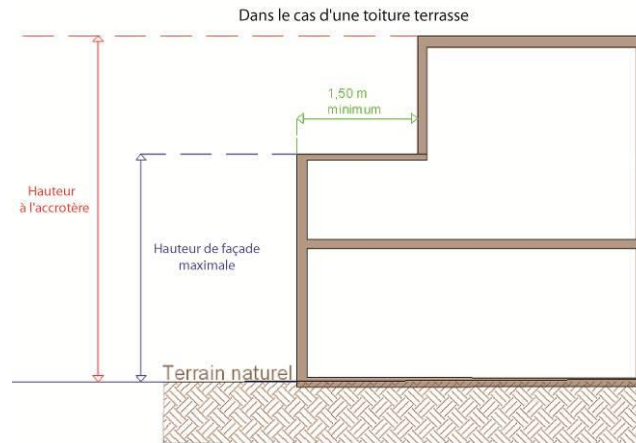
- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

5.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **7 mètres**.

En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder **7 mètres**. La hauteur totale doit intégrer l'ensemble des ouvrages techniques dans le respect des dispositions de la règle de qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères (voir croquis).



5.2 Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas les dispositions de la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif et aux installations nécessaires aux services publics liés aux ouvrages de transport d'électricité.

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CONE C11

Du palier ZZ' au palier Z"Z''' : 8 mètres uniformément.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

Rappel :

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP, annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

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

Rappel

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

4/ STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone **N** est consacrée aux parties du territoire communal préservées de l'urbanisation

Elle comprend les espaces verts en cœur de tissu urbain et les parcs urbains constitués.

La zone N comprend quatre sous-secteurs :

- **Na** : sites archéologiques
- **Ni** : Activités dans la zone PPRi (zone orange)
- **Nj** : secteurs spécifiques de jardins familiaux à préserver
- **Ns** qui correspond à des sites naturels accueillant des équipements sportifs et de loisirs existants ou à créer

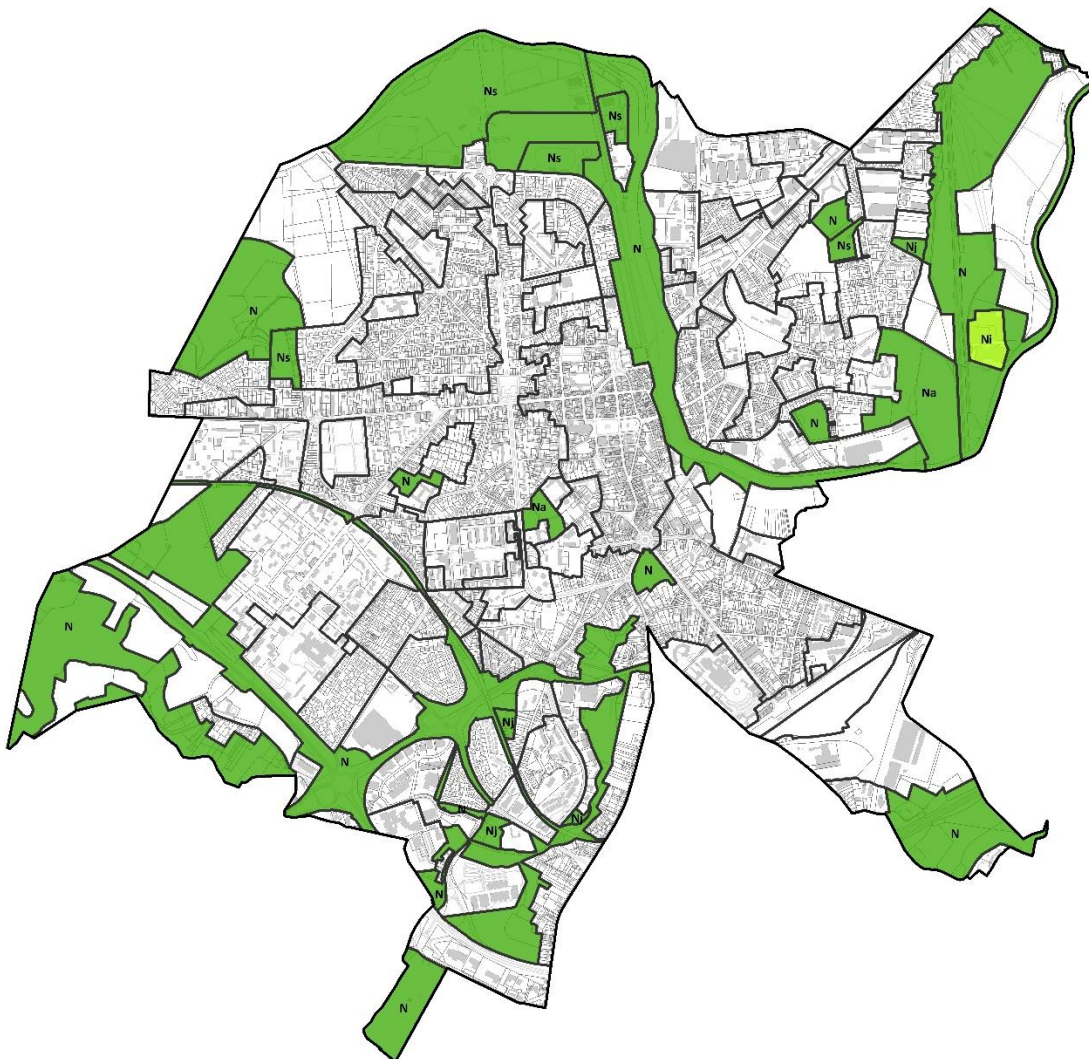


Image fournie à titre indicatif

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

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions. La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018. Cette AVAP s'imposera, à compter de son approbation, comme une servitude d'utilité publique.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Uniquement au sein de la zone N , seules sont autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 50 m ² de surface de plancher.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			Uniquement au sein de la zone Ni , dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Zone N

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Seules sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone : <ul style="list-style-type: none"> - les installations nécessaires à l'entretien et à la maintenance des ouvrages du réseau de transport d'électricité (RTE) - les installations liées à la maintenance et à l'entretien des exploitations ferroviaires - les canalisations liées au transport de gaz ou assimilé, et les ouvrages techniques nécessaire à leur fonctionnement et à leur bornage.
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			Uniquement au sein de la zone Ns .
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Uniquement au sein de la zone Nj, seuls sont autorisées les abris de jardins, dans la limite de 20 m ² de surface de plancher.
	Exploitation forestière			

Au sein de la zone Na : seules sont autorisées les installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des espaces naturels et boisés, aux cheminements piétons, à la préservation et au développement des corridors écologiques. Ces installations ne sont autorisées que dans la mesure où elles garantissent la préservation des richesses archéologiques.

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules épaves,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-34 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Dispositions générales

En dehors de secteurs Ni, Nj et Ns, la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Ni, Nj et Ns, les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

1.2 Dispositions particulières

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (rajouté lors de l'approbation) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de **5 mètres** linéaire sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Les dispositions générales (ci-avant) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

2.1 Dispositions générales

En dehors de secteurs Ni, Nj et Ns, la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Ni, Nj et Ns, les constructions s'implantent sur la limite ou en retrait à une distance minimale de **3 mètres**.

2.2 Dispositions particulières

Les dispositions générales (ci-avant) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Non réglementé.

4/ L'emprise au sol des constructions

En dehors de secteurs Ni, Nj et Ns, la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Ni, Nj et Ns, l'emprise au sol maximale est fixée à 10%.

5/ La hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

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

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

Dans les parties de la zone repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur maximale autorisée peut être majorée de la différence d'altitude entre le niveau du sol avant travaux et la cote de plancher requise par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

5.1 Dispositions générales

En dehors de secteurs Ni, Nj et Ns la zone N est inconstructible.

- Pour les secteurs Ni, et Nj, La hauteur maximale des constructions est fixée **7 mètres**.
- Ns : La hauteur maximale des constructions est fixée **12 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif et aux installations nécessaires aux services publics liés aux ouvrages de transport d'électricité.

5.2 Dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020) ne respecte pas les dispositions fixées par la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (28/09/2020).

Les dispositions générales (ci-avant) ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Respect des cônes de vues

Dans toute la zone, à l'intérieur des cônes de protection visuelle portés sur les plans de zonage, des hauteurs sont prescrites afin de préserver les vues ainsi dégagées et s'imposent si elles sont inférieures à la hauteur autorisée dans la zone. Ces hauteurs limites sont mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, machineries d'ascenseur, cheminées et autres superstructures incluses.

CONE C2

Du palier CC' au palier DD' : 7 mètres uniformément.

Du palier DD' au palier EE' : 3 mètres uniformément.

Du palier EE' au palier FF' : de 8 à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

Du palier FF' au palier BB'' : de 10 à 13 mètres suivant une progression croissante régulière.

CONE C8

Du palier SS' au palier TT' : de 4 à 12 mètres suivant une progression croissante régulière.

CONE C10

Du palier XX' au palier YY' : 10 mètres uniformément.

CONE C12

Du palier B1B2 au palier A1 : de 1,60m à 10 mètres suivant une progression croissante régulière.

De plus, la hauteur absolue des constructions est limitée à 8m dans le couloir affecté au passage des lignes EDF porté au plan sous la forme d'une bande grisée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

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

Dispositions générales à prendre en compte

Rappel :

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP, annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

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

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

L'éclairage des combles peut être assuré:

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

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

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

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

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

Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

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

▪ Les rampes de parking

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

▪ Les édicules et gaines techniques

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

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

▪ Les dévoiements des conduits de cheminée

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

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

▪ Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes paraboliques, etc.) ainsi que les dispositifs extérieurs tels que pompes à chaleur et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Annexes

Les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

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

Les dispositions particulières applicables aux ensembles urbains et constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction ou l'ensemble de constructions considéré.

La destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble urbain identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article L 421-3.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les clôtures, elles doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

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

Rappel

La zone est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2018, approuvée en date du jj/mm/aaaa. Les dispositions réglementaires de l'AVAP annexées en tant que servitudes d'utilité publique, s'appliquent prioritairement en complément des présentes règles.

Les installations autorisées doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage comme espace paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

4/ STATIONNEMENT

Les prescriptions et les normes en matière de stationnement de véhicules et de vélos sont mentionnées dans le chapitre « dispositions applicables en toutes zones » qui fait suite à l'introduction du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. (La servitude de passage est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire). La servitude de passage ne sera pas assimilable à une voie d'accès si ces caractéristiques ne satisfont pas aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment en ce qui concerne les caractéristiques des voies qui devront être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse nouvelles doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'ensemble des règles énoncées ci-dessus s'applique également aux voies de desserte internes au terrain d'assiette.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

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

Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est à privilégier. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 33% d'imperméabilisation du terrain (article 33 du règlement d'assainissement).

La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

Déchets urbains et encombrants

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

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

DÉFINITIONS

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

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

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La largeur de l'accès est mesurée normalement à celui-ci. La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement par rapport aux voies

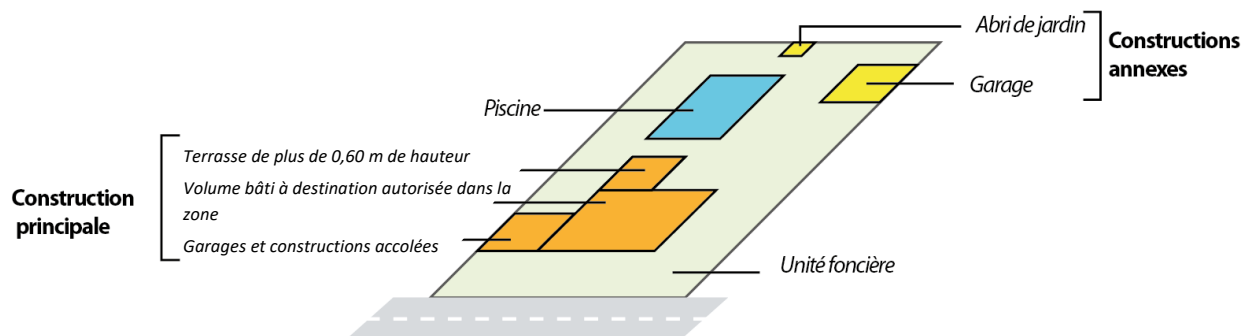
L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé ainsi que les débords de toiture.



Aménagement dans le volume existant

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface habitable (surface de plancher) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Bâtiment annexe

Est considéré comme bâtiment annexe (ou construction annexe), une construction non affectée à la destination autorisée dans la zone qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...



-  Construction principale
-  Autres éléments complémentaires

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

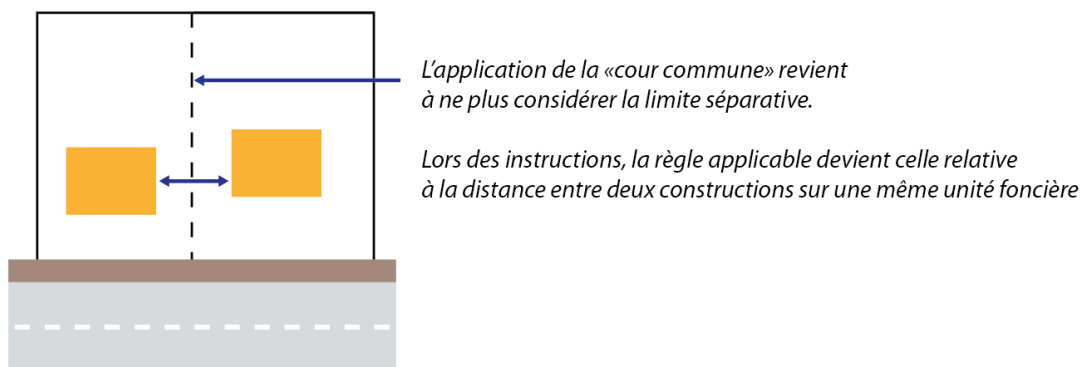
Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les -- ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

Cour commune

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du Code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions projetées sur ce terrain « unique » doivent cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

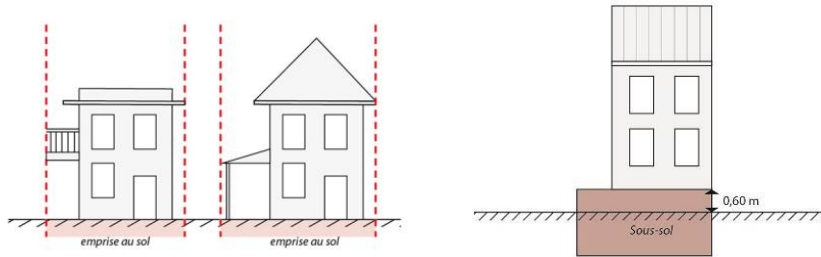


Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis) tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses ou débord de sous-sols de 0,60 mètre ou plus par rapport au terrain naturel. Les piscines non couvertes réalisées, (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.



La projection au sol de la toiture est prise en compte à partir d'un débord supérieur à 30 cm mesuré perpendiculairement au mur du bâtiment.

Équipements collectifs d'intérêt général

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Équipement public

Équipements d'intérêt collectif et support de services publics tel que défini par le Code de l'urbanisme.

Équipements d'infrastructure

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espace vert de pleine terre

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de

terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Espaces paysagers protégés

Protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. La réalisation d'un accès ou d'un chemin de desserte est autorisée à condition que les dimensions en soient limitées, que l'imperméabilisation des sols soit réduite au maximum et que, en aucun cas, ces accès ou chemin de desserte ne représentent plus de 25 % de la surface totale des espaces identifiés.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Extension

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol. L'extension doit rester « l'accessoire » du « principal ».

Hauteur au faîtage

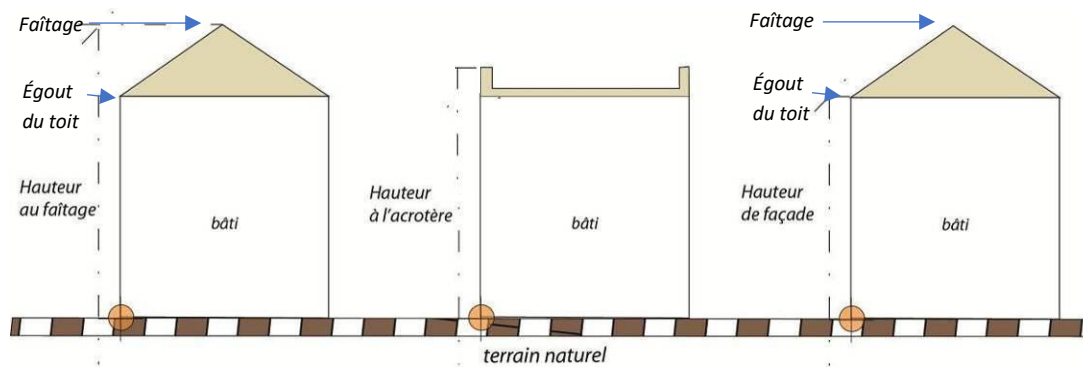
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur des façades

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) Si la façade est en pignon, la hauteur à considérer est égale à la hauteur de l'égout apparent sur les autres façades du bâtiment.



Les installations classées

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées non soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Marge de reculement

Il s'agit de la distance de retrait imposée par le présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, la limite de parcelle et une autre construction.

Murs de soutènement

Si un mur de soutènement est nécessaire pour retenir le terrain en limite d'une voie ou emprise publique, il n'excédera pas 1,5 mètre, sauf impossibilité majeure liée à la configuration du terrain ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.

Notion d'ouvertures créant des vues directes

Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

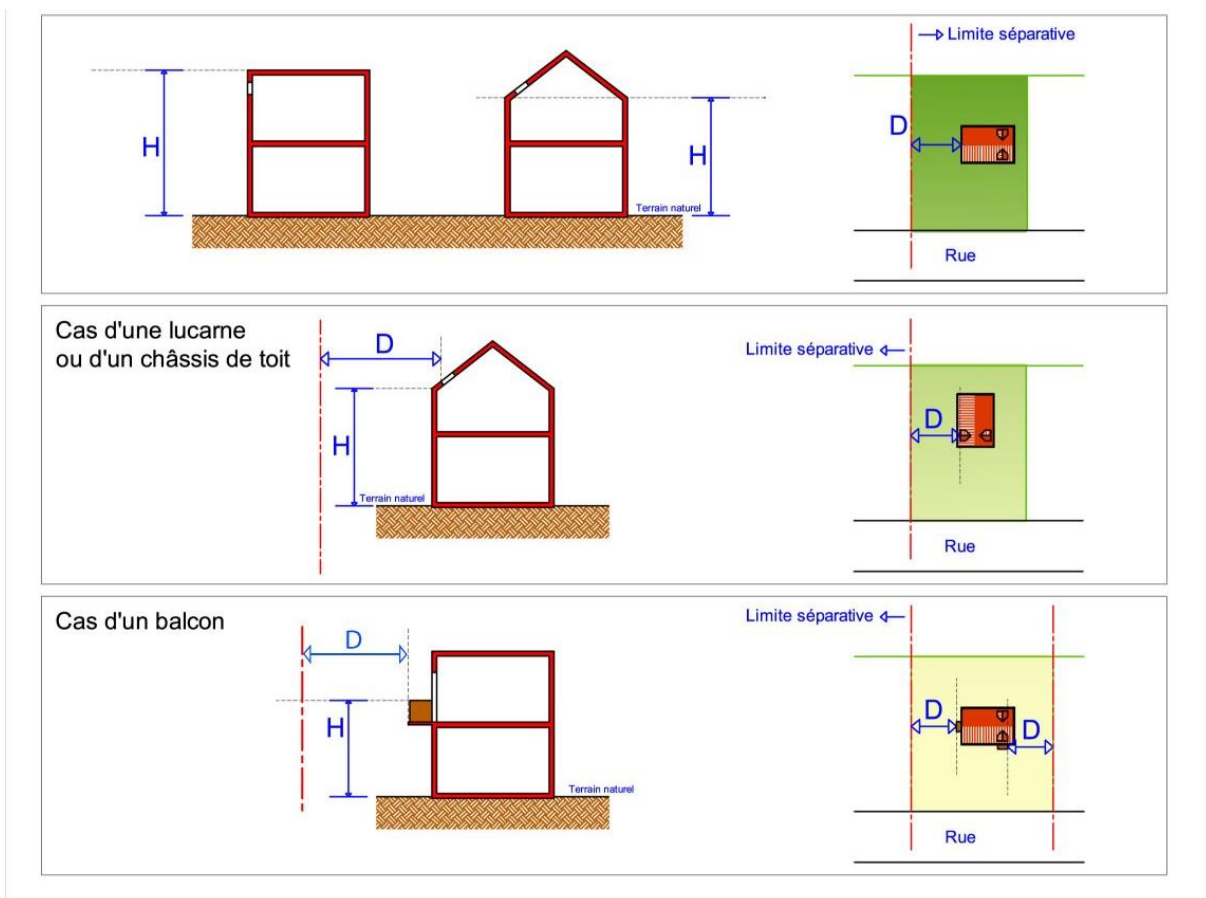
Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,

DÉFINITIONS

- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



Passage sur le fonds d'autrui

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

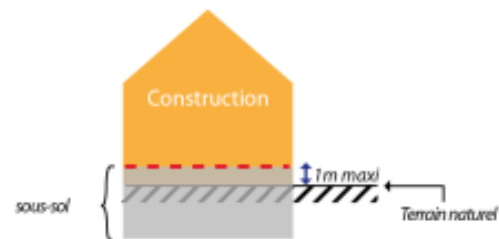
Plan masse

Un plan de masse, en terme architectural, est un plan en vue de dessus des enveloppes des bâtiments protégés dans leur environnement bâti. Il fixe les emprises au sol, bâties ou non bâties, ainsi que la hauteur des volumes bâtis. Il permet notamment d'organiser d'une manière cohérente les implantations des constructions en évitant de les situer systématiquement par rapport aux limites de propriétés.

Par ailleurs, en termes d'urbanisme et dans le cadre de l'article R123-12, un plan de masse est un plan côté en 3 dimensions qui définit des règles d'implantation et de hauteurs spécifiques.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Terrain bâti existant

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Voie privée

La notion de voie doit être appréciée essentiellement au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés, et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation, sa largeur ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 mètres.

Une voie privée peut constituer une voie de desserte, à condition d'être utilisable par plusieurs propriétés et d'être ouverte à la circulation du public. La circonstance que la voie constituerait une impasse n'empêche pas qu'elle puisse être qualifiée de « voie ».

En vis-à-vis des voies privées ce sont les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies qui sont applicables.

ETUDE CAUE

Cultiver son espace de vie

Action de sensibilisation
