

4.1

REGLEMENT ECRIT



PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE MELUN

ARRÊTÉ : Le 30 novembre 2023

APPROUVÉ : Le 29 janvier 2025

MODIFIÉ : Le 13 novembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2025
Adoptant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Fait à Melun, le

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	9
1.1 Le règlement écrit	10
1.2 L'organisation du règlement	12
1.3 La division du territoire en zones.....	12
2. DEFINITIONS.....	15
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	27
TITRE 1. Les dispositions générales	28
1. Les servitudes d'utilité publique.....	28
2. Les secteurs soumis à des risques	28
3. Les secteurs affectés par le bruit.....	28
4. Le défrichement soumis à autorisation administrative	28
5. Les routes classées grande circulation	29
6. Dispositions particulières du code de l'urbanisme	29
TITRE 2. DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	30
1. Les dispositions relatives à la diversité commerciale.....	30
2. Les dispositions relatives à la trame verte et bleue	30
3. Les dispositions relatives au patrimoine.....	32
4. Les dispositions relatives à la mixité de logements	32
5. Les dispositions relatives au périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG).....	32
6. Les dispositions relatives au risque inondation	32
7. Les dispositions relatives au boulevard urbain	33
8. Les dispositions relatives au stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare ferroviaire.....	33
TITRE 3. Les conditions de desserte par la voirie	33
1. Les accès	33
2. Les voies de circulation.....	33
TITRE 4. Les conditions de desserte par les réseaux.....	34
1. L'alimentation en eau potable	34
2. La gestion des eaux usées	34
3. La gestion des eaux pluviales	35
4. La gestion de la défense incendie	36
5. La gestion des déchets	36
6. Les réseaux d'énergie.....	37
TITRE 5. Les infrastructures et communications numériques	37
TITRE 6. Les performances énergétiques et environnementales.....	37

CHAPITRE II. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES	39
Le secteur Ua	41
TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions.....	42
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	42
1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	43
TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions.....	44
2.1 Implantation des constructions	44
2.2 Volumétrie	46
2.3 Aspect extérieur	49
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	53
3.1 Le traitement des abords	53
3.2 Le traitement des espaces libres	55
Le secteur Ub	61
TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions.....	62
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	62
1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	63
TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions.....	63
2.1 Implantation des constructions	63
2.2 Volumétrie	67
2.3 Aspect extérieur	68
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	72
3.1 Le traitement des abords	72
3.2 Le traitement des espaces libres	75
Le secteur Uc	81
TITRE 1. Usages des sols et destination des constructions.....	82
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	82
1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	84
TITRE 2. Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	84
2.1 Implantation des constructions	84
2.2 Volumétrie	87
2.3 Aspect extérieur	89
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	92
3.1 Le traitement des abords	92
3.2 Le traitement des espaces libres	95
Le secteur Ud	101
TITRE 1. Usages des sols et destination des constructions.....	101
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	101

1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	103
TITRE 2. Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	103
2.1 Implantation des constructions	103
2.2 Volumétrie	104
2.3 Aspect extérieur	105
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	108
3.1 Le traitement des abords	108
3.2 Le traitement des espaces libres	110
Le secteur Um	115
TITRE 1. Usages des sols et destination des constructions.....	115
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	115
1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	117
TITRE 2. Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	117
2.1 Implantation des constructions	117
2.2 Volumétrie	118
2.3 Aspect extérieur	118
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	122
3.1 Le traitement des abords	122
3.2 Le traitement des espaces libres	124
Le secteur Uw	129
TITRE 1. Usages des sols et destination des constructions.....	130
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	130
1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	131
TITRE 2. Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	131
2.1 Implantation des constructions	131
2.2 Volumétrie	133
2.3 Aspect extérieur	133
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	136
3.1 Le traitement des abords	136
3.2 Le traitement des espaces libres	138
Les secteurs Ue	143
TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions.....	143
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	143
1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	145
TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions.....	145
2.1 Implantation des constructions	145
2.2 Volumétrie	145

2.3 Aspect extérieur	146
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	146
3.1 Le traitement des abords	146
3.2 Le traitement des espaces libres	148
Le secteur Ug	151
TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions.....	151
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	151
1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	152
TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions.....	152
2.1 Implantation des constructions	152
2.2 Volumétrie	153
2.2 Aspect extérieur	154
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	154
3.1 Le traitement des abords	154
3.2 Le traitement des espaces libres	155
Le secteur Uh	159
TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions.....	159
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	159
1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	160
TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions.....	160
2.1 Implantation des constructions	160
2.2 Volumétrie	161
2.3 Aspect extérieur	161
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	162
3.1 Le traitement des abords	162
3.2 Le traitement des espaces libres	163
Le secteur Uz.....	164
TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions.....	164
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	164
1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	166
TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions.....	166
2.1 Implantation des constructions	166
2.2 Volumétrie	166
2.3 Aspect extérieur	167
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	167
3.1 Le traitement des abords	167
3.2 Le traitement des espaces libres	168

CHAPITRE III. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES	173
Zone A.....	175
TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions	175
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	175
1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	177
TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions.....	177
2.1 Implantation des constructions	177
2.2 Volumétrie	177
2.2 Aspect extérieur	178
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	179
3.1 Le traitement des abords	179
3.2 Le traitement des espaces libres	180
CHAPITRE IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	183
Zone N.....	185
TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions.....	185
1.1 Destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites	185
1.2 Mixité sociale et fonctionnelle.....	187
TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions.....	187
2.1 Implantation des constructions	187
2.2 Volumétrie	188
2.3 Aspect extérieur	188
TITRE 3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	191
3.1 Le traitement des abords	191
3.2 Le traitement des espaces libres	193
CHAPITRE V. ANNEXES	195
TITRE 1. Nuancier.....	197
TITRE 2. Liste des essences végétales préconisées.....	199
TITRE 3. Liste des espèces végétales interdites.....	216
TITRE 4. la réglementation pour la construction sur un sol situé en zone d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles	217

1. PREAMBULE

1.1 LE REGLEMENT ECRIT

L'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». - Article L.151-9 –du code de l'urbanisme

Le règlement peut :

- pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R.151-30-du code de l'urbanisme

- soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R.151-33- du code de l'urbanisme

- prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles. – Article R.151-39 – du code de l'urbanisme

- prévoir des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R.151-39-du code de l'urbanisme

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R.151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R.151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R.151-41- du code de l'urbanisme

- prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R.151-41- du code de l'urbanisme

- identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R.151-41- du code de l'urbanisme

- fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R.151-42- du code de l'urbanisme

- identifier les secteurs où, en application de l'article L.151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R.151-42- du code de l'urbanisme
- identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L.151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R.151-42- du code de l'urbanisme
- prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R.151-42- du code de l'urbanisme
- imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R.151-43- du code de l'urbanisme
- imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R.151-43- du code de l'urbanisme
- fixer, en application du 3° de l'article L.151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R.151-43- du code de l'urbanisme
- délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R.151-43- du code de l'urbanisme
- délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L.151-23. -Article R.151-43- du code de l'urbanisme
- imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R.151-43- du code de l'urbanisme
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L.151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R.151-47- du code de l'urbanisme
- fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R.151-47 du Code de l'Urbanisme
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L.151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R.151-49 du Code de l'Urbanisme
- fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R.151-49 du Code de l'Urbanisme

- fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R.151-49 du Code de l'Urbanisme

1.2 L'ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire de la commune ;
- respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

1. USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Cet article fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Cet article fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments et l'aspect extérieur de ces derniers.

3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement existant en imposant des règles concernant le traitement de leurs abords notamment. Il fixe également les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

1.3 LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire de la commune en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

> Le secteur Ua, qui correspond aux noyaux d'urbanisation historiques. Il est caractérisé par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Le secteur Ua est divisé en trois sous-secteurs :

- le sous-secteur Uaa, correspondant au centre-ville historique,
- le sous-secteur Uar, correspondant à une partie du centre-ville historique destinée à être requalifiée,
- le sous-secteur Uag, correspondant au tissu historique autour de la gare.

> Le secteur Ub, qui correspond aux extensions urbaines anciennes denses du centre-ville, caractérisées par des constructions implantées en léger retrait par rapport à la voie de manière générale. Il comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur Uba correspondant aux extensions urbaines denses du centre-ville,
- le sous-secteur Ubb correspondant au tissu urbain le long du boulevard Chamblain et de l'avenue Thiers

> Le secteur **Uc**, correspondant aux extensions urbaines composées majoritairement de maisons individuelles. Il comprend trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Uca**, correspondant aux extensions urbaines d'intérêt patrimonial (quartiers de part et d'autre de l'avenue Thiers) caractérisé en partie par de grandes maisons individuelles anciennes (type meulières) associées à des jardins arborés, ou par un tissu mixte du fait de la densification récente.
- Le sous-secteur **Ucb**, correspondant aux extensions urbaines plus récentes qui se sont réalisées principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Le sous-secteur **Ucc**, correspondant au tissu urbain bordant la vallée de l'Almont.
- Le sous-secteur **Ucci** correspondant aux espaces soumis à un risque inondation, le long de la Vallée de l'Almont. Il poursuit l'objectif de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque inondation.

> Le secteur **Ud**, correspondant aux secteurs d'habitat collectif et des grands ensembles.

> Le secteur **Uw**, correspondant à l'écoquartier Woodi faisant l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Le secteur **Uw** est divisé en trois sous-secteurs :

- le sous-secteur **Uw1** correspondant au secteur le plus dense de l'écoquartier. Il constitue une accroche urbaine forte en entrée du rond-point de Beauregard, à vocation mixte : logement, activités commerciales ou de services et équipements publics,
- le sous-secteur **Uw2** correspondant au secteur à vocation mixte de logements, d'équipements publics et d'intérêt général et d'activités économiques,
- le sous-secteur **Uw3** correspondant au secteur de l'écoquartier à vocation dominante résidentielle.

> Le secteur **Um**, correspondant aux sites accueillant ou destinés à accueillir une mixité d'usages et de fonction.

> Le secteur **Uz**, correspondant aux espaces déjà urbanisés dédiés aux activités économiques.

Le secteur **Uz** est divisé en deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Uzc**, qui correspond à des polarités commerciale et artisanale de proximité dédiées aux commerces et à des fonctions de logistiques urbaines,
- Le sous-secteur **Uzd**, dédié à des activités économiques diverses.

> Le secteur **Uh**, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et aux terrains familiaux.

> Le secteur **Ug**, correspondant aux emprises des infrastructures ferroviaires.

> Le secteur **Ue**, correspondant aux sites accueillant de grands équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.

LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme –

La zone A correspond à un secteur de projet pour les activités agricoles.

_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, qui correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison* :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». – Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone N comprend des espaces classés en réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

2. DEFINITIONS

Définitions des destinations et sous-destinations des constructions :

HABITATION	
LOGEMENT	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
HEBERGEMENT	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.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
RESTAURATION	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
COMMERCE DE GROS	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE	Constructions avec l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
HOTELS	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
CINEMA	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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.
LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	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.
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE	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.
SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
EQUIPEMENTS SPORTIFS	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
LIEUX DE CULTE	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
INDUSTRIE	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.
ENTREPOT	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
BUREAU	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
CUISINE DEDIEE A LA VENTE EN LIGNE	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
EXPLOITATION AGRICOLE	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des

	produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
EXPLOITATION FORESTIERE	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre les maisons forestières et les scieries.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .
LES CARRIERES	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Autres définitions :

ACCES

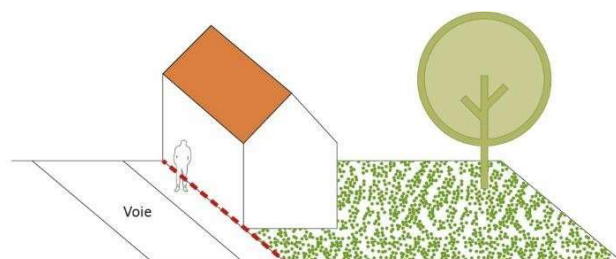
Il s'agit soit de la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte (...) ou une bande d'accès, distincte du terrain d'assiette du projet, permettant l'accès à ce terrain d'assiette depuis une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, ou encore depuis une emprise publique.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.



ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Les abris de jardin sont considérés comme des annexes. Les piscines, lorsqu'elles ne sont pas situées à proximité immédiate de la construction d'habitation existante et qu'elles ne forment pas avec elle un ensemble architectural, sont considérées comme des annexes.

Exemples : un garage, un local vélo, un abris de jardin, une serre, une pergola ou un carport non accessible depuis la construction principale.

ATTIQUE

Niveau(x) supérieur(s) d'un édifice placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait sur une façade au moins. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

AUVENT

Petit toit en saillie aménagé ordinairement au-dessus d'une porte, d'une ouverture, pour protéger de la pluie.

BANDE DE ROULEMENT

Surface de la chaussée réservée à la circulation des véhicules.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BAIE

Ouverture, fermée ou non, ménagée pour une porte ou une fenêtre.

CARACTERE INNOVANT

Il est précisé que l'innovation est définie comme une réponse novatrice à des obstacles et des défis (Observatoire européen LEADER, 1997 ; Fontan et al., 2004). Elle peut toutefois correspondre à un retour dans le passé : l'innovation peut passer par un recours à une idée ou à une pratique ancienne (Hillier et al., 2004). Le caractère innovant d'une construction peut être jugé au regard de son intégration paysagère et architecturale, de la qualité des matériaux, de l'utilisation de techniques et technologiques particulières... (exemple : architecture bioclimatique).

CARAVANE

Véhicule terrestre habitable, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CARPORT

Abri couvert, situé à côté d'une maison et généralement ouvert sur les côtés. La structure de la toiture est dimensionnée pour accueillir un ou plusieurs véhicules. Le carport se caractérise par l'absence de murs, ce qui laisse l'espace occupé assez ventilé. Il est, soit adossé à la maison principale, soit monté de façon indépendante.

CLOTURE

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales et intégrant ou non un portail.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, en tout type de matériau qui génère un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine.

CONSTRUCTION OU INSTALLATION REVERSIBLE

Sont entendues les constructions ou installations dont la transformation et le changement de destination permettent leur adaptation à l'évolution des besoins et des usages dans le temps. Elles s'inscrivent dans une réflexion de durabilité et d'économie des ressources et sont le plus souvent le résultat de technique de conception qui autorise d'en changer les usages partiellement, totalement.

CONSTRUCTION ET INSTALLATION TEMPORAIRE

Sont entendues les constructions et installations temporaires qui peuvent à tout moment, facilement et rapidement être démontées afin de restituer le terrain dans son état d'origine et sans occasionner de dégâts sur les qualités originelles des sols (pollution...). L'absence de dalle béton, comme l'absence d'ancrage et de raccordement aux réseaux permettent de déterminer le caractère temporaire.

COULEUR CRIARDE

Couleurs qui tranchent nettement avec l'environnement proche.

COYAU OU COYER

Partie basse du toit qui est moins pentue que le reste du versant destinée à rejeter l'eau à distance du mur et des bois de charpente.

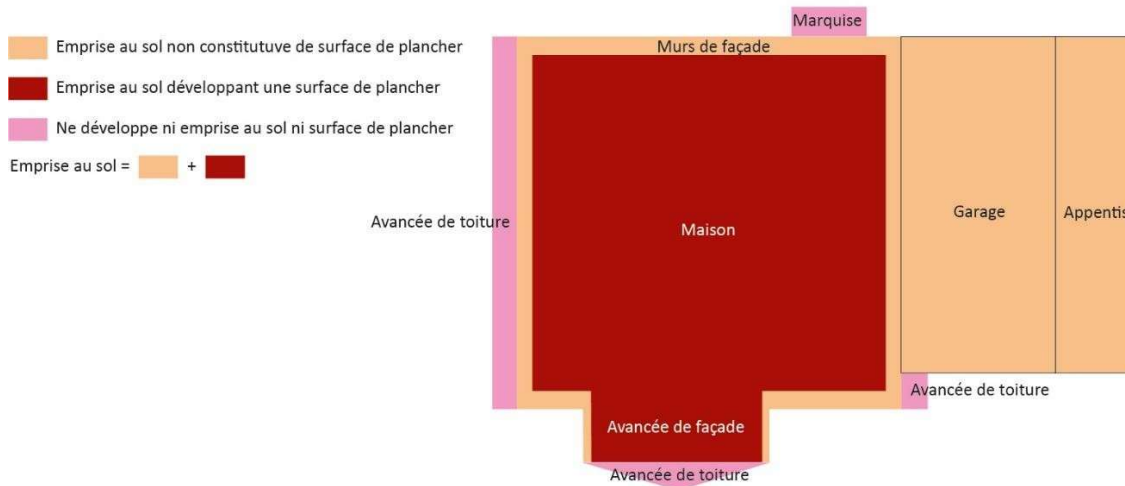
DEMARCHE ARCHITECTURALE DE QUALITE

La qualité architecturale peut se juger sur 4 grands principes : la solidité (un choix correct du système constructif et qualité de mise en œuvre de la construction), l'habitabilité (recherche dans le projet du plus grand confort par rapport à l'usage du bâtiment : fonctionnement, orientation, distribution des espaces, lumière, acoustique, thermique...), l'esthétique (harmonie des matières, des proportions, intégration de la construction dans son environnement), la prise en compte de la transition écologique (prise en compte du contexte local comme le climat, les matériaux, les savoirs-faires, etc., recherche de techniques/matériaux évitant la mise en œuvre de systèmes tels que la climatisation, sobriété énergétique et en eau...).

EMPRISE AU SOL

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Carport, appentis, préau, abri de voiture : ces ouvrages forment systématiquement de l’emprise au sol, même s’ils sont « ouverts », simplement accolés en façade ou s’ils ne comportent pas de fondations.

Les terrasses qui ne sont pas de plain-pied forment de l’emprise au sol, au même titre que les terrasses qui nécessitent des travaux de fondation ou encore les terrasses couvertes.

Les piscines sont également constitutives d’emprise au sol comme les éléments, de type accès, visibles et permanents au-dessus du niveau du sol les constructions enterrées.

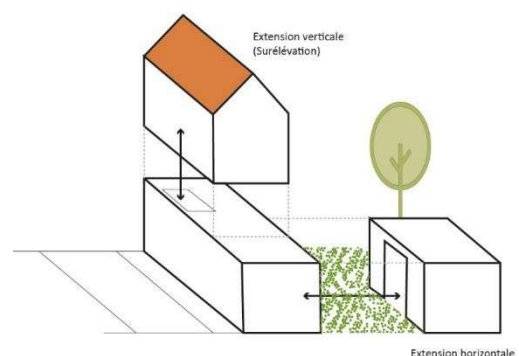
ESPACE DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre si sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales) ne portant pas préjudice à l’équilibre pédologique du sol et qu’il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quelque soit le revêtement, ainsi que leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

EXTENSION

L’extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L’extension peut être horizontale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Les piscines, lorsqu’elles sont situées à proximité immédiate de la construction d’habitation existante et qu’elles forment avec elle un ensemble architectural, peuvent être considérées comme des extensions.



Il est entendu par la notion d'extension mesurée, un agrandissement de la construction existante ne dépassant pas 30 % de la surface de cette dernière.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAÏTAGE

Le faîte est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. Le faîtage est l'ouvrage qui permet de joindre ces deux parties.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT DE LOISIRS

Les habitats de loisirs incluent les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML). Une Habitation Légère de Loisirs est une construction à usage de loisirs, démontable ou transportable et occupée de manière saisonnière ou temporaire. Une Résidence Mobile de Loisirs est un véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction, mais que le Code de la route interdit à la circulation.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas situé à sa verticale et son point le plus haut. Elle s'apprécie en tous points par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



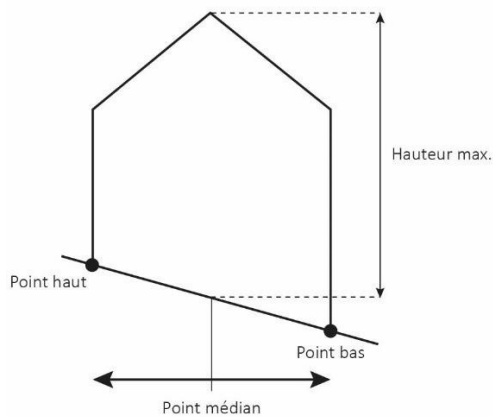
NIVEAU(X)
 HAUTEUR MAXIMALE
 REPRESENTATIONS GRAPHIQUES (non exhaustives)



NIVEAU(X)
 HAUTEUR MAXIMALE
 REPRESENTATIONS GRAPHIQUES (non exhaustives)



Dans le cas de terrains en pente, le nombre de niveaux maximum ou la hauteur maximum autorisés s'apprécie au point médian de la construction, entre le point bas et le point haut de la façade, dans le sens de la pente, et cela pour chaque façade concernée par une pente.



INSTALLATION

Une installation n'a pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme ; ce dernier ne peut y vivre ou y exercer une activité (exemples : chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations, murs, clôtures...).

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire dépend, ou fait partie intégrante, d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

LOGEMENT DE FONCTION

Construction à usage d'habitation, considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

OPERATION D'ENSEMBLE

La notion d'opération d'ensemble ne fait pas référence à une procédure particulière mais signifie que l'opération suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement, et comprend un ou des équipement(s) interne(s) commun(s) (voirie, réseaux, espaces publics, etc.), ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

PERGOLA

La pergola est une structure ouverte tant sur les côtés extérieurs que sur la partie supérieure, réalisée en matériaux légers, sans fondations, de taille modeste et facile à enlever, dont le but est de créer de l'ombre au moyen de plantes grimpantes ou de feuilles auxquelles elles offrent un support.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

SURFACE PLANTEE

La surface totale plantée totale (S) est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

Surface de pleine terre (Spt) (correspondant à un espace de pleine terre) : coefficient 1

- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 60 cm de terre (Ssv) : coefficient 0,4,

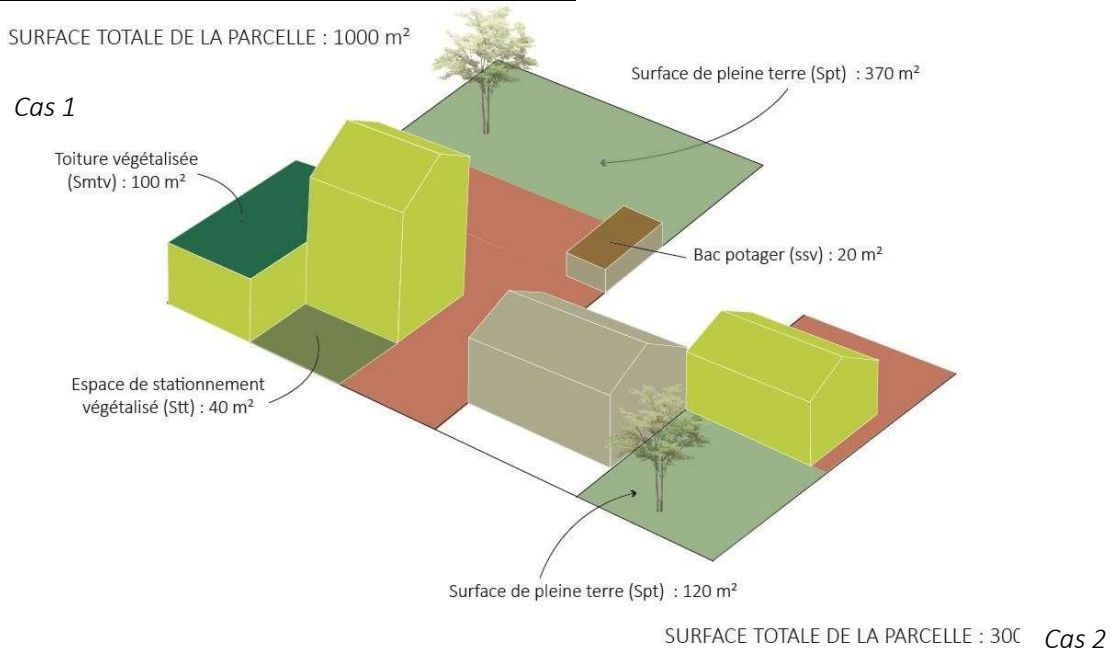
- Mur et toiture végétalisés (Smtv) : coefficient 0,2

- Espace de stationnement végétalisé (Stt) : coefficient 0,10

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$S = Spt + (Ssv \times 0,4) + (Smtv \times 0,2) + (Stt \times 0,10)$.

Illustration – calcul de la surface totale plantée (S) :



Cas 1 : $S = 370 \times 1 + 20 \times 0,4 + 100 \times 0,2 + 40 \times 0,1 = 402 \text{ m}^2$

Cas 2 : $S = 120 \times 1 = 120 \text{ m}^2$

TERRAIN D'ASSIETTE

Découpage du secteur de projet proposé (composé éventuellement de plusieurs parcelles cadastrales) à l'instruction sur lequel des constructions et installations sont envisagées.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

La voie publique ou privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation des personnes et des véhicules et qui dessert plusieurs parcelles ; elle comprend les aménagements de chaussée nécessaires à la circulation des véhicules motorisés et itinéraires cyclables, l'emprise réservée à la circulation des piétons et les fossés et talus la bordant.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

VOIES EN IMPASSE

Une voie en impasse ne comporte qu'un seul et unique point d'entrée/sortie ouvert à la circulation des véhicules

VOLUME PRINCIPAL

Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural est celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut.

VOLUME SECONDAIRE

Toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

TITRE 1. LES DISPOSITIONS GENERALES

1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Une Servitude d'Utilité Publique (SUP) constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elle est susceptible d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

S'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au PLU.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités en annexe du PLU dans les Plans de Prévention des Risques (PPR), pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées ; c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

2. LES SECTEURS SOUMIS A DES RISQUES

Dans les secteurs soumis à un risque inondation délimités sur le document graphique au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, se référer au chapitre 6 du titre 2 du présent règlement.

Dans les zones d'aléa retrait-gonflement des argiles fort et moyen, la réalisation d'études de sol est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation. La réglementation pour la prise en compte de cet aléa retrait-gonflement des argiles est rappelée au titre 4 du chapitre V – Annexes - du présent règlement.

3. LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Le territoire de Melun est concerné par des secteurs affectés par le bruit, situés au voisinage de voies bruyantes. Des prescriptions d'isolement acoustique minimum des bâtiments contre les bruits extérieurs sont édictées au sein de ces secteurs.

Les secteurs affectés par le bruit sont désignés par arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ces arrêtés, qui mentionnent également les textes de référence imposant les prescriptions d'isolement acoustiques minimum à mettre en œuvre en fonction de l'occupation des bâtiments, sont annexés au présent PLU.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la ville de Melun, approuvé en Conseil Municipal le 26 juin 2024, est annexé au présent PLU.

4. LE DEFRIQUEMENT SOUMIS A AUTORISATION ADMINISTRATIVE

Le défrichement consiste à détruire l'état boisé d'un terrain et à mettre fin à sa destination forestière.

Sur l'ensemble du territoire, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation préalable.

Également, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un parc ou un jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de

construction soumise à autorisation au titre du même code, relève également d'une autorisation administrative préalable.

5. LES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : la RD306, la RD605 et la RD606 (depuis la Rochette jusqu'au carrefour de l'Europe).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6. DISPOSITIONS PARTICULIERES DU CODE DE L'URBANISME

6.1 Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

6.2 La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6.3 Dans le cas d'un lotissement, d'un permis de construire valant division ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement à l'exception des secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

6.4 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies) aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R.181-43 du code de l'environnement.

TITRE 2. DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

1. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE COMMERCIALE

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire. Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc., pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage ou pour une surface arrière de la construction.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaires le long desquels la diversité commerciale est à préserver ou développer de niveau 1", le changement de destination des constructions est autorisé uniquement vers la sous-destination « Artisanat et Commerce de détail ».

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaires le long desquels la diversité commerciale est à préserver ou développer de niveau 2", le changement de destination des constructions est autorisé uniquement vers la sous-destination « Artisanat et Commerce de détail ». Il est, de plus, demandé dans le cas d'une opération de réhabilitation lourde et/ou entraînant une démolition/reconstruction que les rez-de-chaussée relèvent de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

La vallée de l'Almont

Dans les espaces repérés sur le document graphique :

1. Les arbres et les haies doivent être conservés. Des exceptions peuvent être admises (raisons sanitaires, sécurité, travaux d'aménagement des berges, espèce invasive...).

Pour ces exceptions, en cas de d'abattage des sujets (arbre(s) ou haie(s)), un arbre ou un linéaire de haies d'une longueur égale, d'essence(s) locale(s) doit être replanté.

2. L'imperméabilisation des sols est interdite sauf pour la construction d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² (de type abris de jardin), s'il s'agit de constructions réversibles et démontables.

3. Seules les clôtures suivantes sont autorisées :

> un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune

> une haie végétale d'essences variées et locales éventuellement doublée d'un grillage comportant un passage à petite faune

Les passages à petite faune doivent être composés de passages de 10 à 20 cm² tous les 15 m, avec un passage minimum par clôture.

Les cœurs d'îlots

Dans les espaces repérés sur le document graphique :

1. Les arbres et les haies doivent être conservés. Des exceptions peuvent être admises (raisons sanitaires, sécurité, travaux d'aménagement des berges, espèce invasive...).

Pour ces exceptions, en cas d'abattage des sujets (arbre(s) ou haie(s)), un arbre ou un linéaire de haies d'une longueur égale, d'essence(s) locale(s) doit être replanté.

2. L'imperméabilisation des sols est autorisée dans la limite de 30 m² maximum par unité foncière.

3. Seules les clôtures suivantes sont autorisées :

> un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune

> une haie végétale d'essences variées et locales éventuellement doublée d'un grillage comportant un passage à petite faune

Les passages à petite faune doivent être composés de passages de 10 à 20 cm² tous les 15 m, avec un passage minimum par clôture.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés doivent être conservés. La réglementation interdit d'abattre ces arbres sans autorisation. Un dossier de demande d'autorisation ou de déclaration doit être déposé auprès du préfet (DDT) :

- Une autorisation doit être demandée pour les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements ;
- Une déclaration préalable doit être déposée lorsqu'il peut être démontré à la fois : que l'état sanitaire mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens,

ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures ;

- En cas de danger imminent pour la sécurité des personnes, il est nécessaire d'informer sans déclaration préalable et sans délai le préfet sur les motifs justifiant ce danger imminent et soumettre à son approbation les mesures de compensation envisagées.

Toute installation et construction à moins de 5 mètres d'un élément repéré sur le document graphique est interdite.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Les cours d'eau et autres milieux humides

Une zone tampon de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, est inconstructible. Seuls les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et les extensions de l'existant sont autorisés au sein de cette zone dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol.

Pour tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m², il est demandé de réaliser une étude de caractérisation et, le cas échéant, de détermination des zones humides, afin de vérifier le caractère humide ou non de la zone.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE

Les sites archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les changements de destination

Dans les zones Naturelles et forestières, les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone. Ils sont autorisés sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la commission compétente.

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

4. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE DE LOGEMENTS

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques comme "secteurs au sein desquels les programmes de logements doivent, en application de l'article L.151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale", les programmes de logements devront respecter a minima 45% de logements T3, T4 et/ou T5.

5. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PERIMETRE EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

Au sein du Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité sur le document graphique, seules sont autorisées :

- les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 40 m² d'emprise au sol,
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

Ces dispositions s'appliquent pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU (jusqu'au 29/01/2030).

6. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE INONDATION

Pour toute nouvelle construction, le premier niveau habitable doit être situé de 0,20 à 0,50 mètres au-dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues délimité sur le Plan Inondation annexé au document graphique.

7. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU BOULEVARD URBAIN

Le long du boulevard urbain délimité sur le document graphique, des prescriptions particulières en matière d'implantation sont édictées dans les secteurs concernés.

8. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT DANS LE PERIMETRE DE 500 METRES AUTOUR DE LA GARE FERROVIAIRE

Au sein du périmètre autour de la gare ferroviaire délimité sur le document graphique, le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

Pour la sous-destination « Logement », il est exigé 1 place minimum par logement pour toute construction neuve ou opérations créant un logement supplémentaire (par extension, division, changement de destination...) à l'exception :

- > des projets mentionnés à l'article L151-34 du code de l'urbanisme,
- > des projets se situant dans le secteur Ua du PLU, où il est exigé 1 place minimum par logement couvrant une surface de plancher supérieure ou égale à 45 m² pour toute construction neuve, changement de destination ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU créant un ou des logement(s) supplémentaire(s).

Pour la sous-destination « Bureau », il est exigé 1 place minimum par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.

TITRE 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises par l'autorité administrative compétente, dans le respect des dispositions réglementaires de la ZAC et/ou de l'OAP.

1. LES ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. LES VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

Toute voie nouvelle doit avoir une bande de roulement de 3,50 mètres minimum de largeur et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante. Une largeur moins importante peut être

autorisée pour des raisons techniques et/ou de sécurité (exemple : dans le cadre de réhabilitations de voie).

Les voies doivent permettre la circulation des véhicules de services publics (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, etc.) jusqu'au point de service adéquat (borne incendie, site de collecte d'ordures, etc.).

Sauf contraintes techniques justifiées, en cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux,
- dans les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans le cas de la création d'une voie en impasse, son extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour.

TITRE 4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises par l'autorité administrative compétente, dans le respect des dispositions réglementaires de la ZAC et/ou de l'OAP.

1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Le plan du réseau Eau Potable est annexé au PLU.

2. LA GESTION DES EAUX USEES

En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, sauf dérogation expresse sur une demande motivée.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au présent PLU.

3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

En dehors du périmètre particulier de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Woodi » qui prévoit des dispositions spécifiques, Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse gérer à la parcelle les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être implantés en respectant une distance minimale par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol en cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :

- soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture, sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures-terrasses,
- soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
- soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, et sur la base de justificatifs, un rejet à débit limité (entre 0.5 et 1 l/s/ha selon les cas) pourra être accepté sur les réseaux communautaires pluviaux par la Communauté, sur une base d'une pluie vicennale.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toiture végétalisée dédiée à l'évaporation...).

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage

d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au présent PLU.

4. LA GESTION DE LA DEFENSE INCENDIE

Des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis conformément aux prescriptions des services de sécurité compétents. En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services départementaux en charge de la défense incendie.

5. LA GESTION DES DECHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Les constructions de plus de 5 logements devront prévoir un local réservé aux encombrants d'une superficie supérieure à 8,5m². Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

Les constructions à usage de commerce et services avec accueil de clientèle devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local pourra être mutualisé pour plusieurs commerces ou activités de services avec accueil de clientèle dans un rayon maximum de 75 mètres. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.

Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2m² par tranche de 250m² de surface de plancher entamée.

Pour les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements et les autres destinations, il est demandé de disposer d'une aire de collecte accessible depuis l'espace public ne créant pas d'obstacle sur les chaussées, les trottoirs et les pistes cyclables afin d'assurer la sécurité des déplacements et de limiter l'encombrement des espaces publics.

Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du SMITOM concernant la taille des locaux de stockage des déchets lors du dépôt du permis de construire.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être aménagés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

6. LES RESEAUX D'ENERGIE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, sauf raisons techniques particulières. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Dans les zones de développement prioritaire (ZDP), devront se raccorder au réseau de chaleur toute installation qu'il s'agisse d'installations industrielles et/ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation et/ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts, associée à :

- des bâtiments neufs de plus de 1000 m² sauf pour la destination « Logements »,
- des bâtiments faisant l'objet de travaux de rénovation importants engendrant une augmentation de 150 m² ou de 30% de la surface de plancher existante ou des bâtiments couvrant plus de 1000 m² de surface de plancher, et/ou portant sur un bâtiment dont le montant prévisionnel de travaux d'amélioration de la performance énergétique au-dessus de 25% de la valeur du bâtiment,
- des projets d'aménagement d'ensemble (ZAC, concessions, permis groupés) et/ou lotissements comportant un minimum de 25 logements ;

Pour les autres constructions neuves et les extensions, il est exigé de satisfaire à la réversibilité du mode d'alimentation pour autoriser son raccordement au réseau de chaleur en déploiement.

En dehors des zones de développement prioritaire, une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables et de récupération à un taux équivalent ou supérieur à celui du réseau classé devra être mise en œuvre.

TITRE 5. LES INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises par l'autorité administrative compétente, dans le respect des dispositions réglementaires de la ZAC et/ou de l'OAP.

Dans les zones U, les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques ouverts au public existant à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement raccordées au réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

TITRE 6. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des

dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises par l'autorité administrative compétente, dans le respect des dispositions réglementaires de la ZAC et/ou de l'OAP.

Toute construction neuve supérieure à 500 m² d'emprise au sol, pour les destinations suivantes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et parcs de stationnement, doit comporter un ou plusieurs dispositif(s) bénéfique(s) d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créées.

Toute construction neuve supérieure à 1000 m² d'emprise au sol, pour les bureaux doit comporter un ou plusieurs dispositif(s) bénéfique(s) d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créées.

Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation devront être dissimulées (exemple : dans des caissons) pour ne pas être visibles depuis le domaine public, et implantées de manière à limiter les nuisances sonores pour les riverains.

L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont autorisées.

L'orientation des nouveaux bâtiments et leur organisation doivent prendre en compte les caractéristiques du terrain d'assiette, le relief et l'exposition.

La conception des constructions à destination de logement privilégie la double orientation et optimise le rayonnement solaire en hiver et doit le limiter l'été par des dispositifs adaptés.

CHAPITRE II. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES

LE SECTEUR Ua

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

Une partie du secteur Ua est soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le secteur Ua correspond aux noyaux historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations à l'alignement cadrant l'espace rue.

- le sous-secteur Uaa, correspondant au centre-ville historique,



- le sous-secteur Uar, correspondant à une partie du centre-ville historique destinée à être requalifiée,



- le sous-secteur Uag, correspondant au secteur de la gare.



TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées dans les pièces 3.1 (Site de l'ancien hôpital Marc Jacquet) et 3.2 complètent les dispositions réglementaires ci-après.

En sus des dispositions ci-dessous, le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique, les dispositions rédigées au titre 2 du chapitre I du présent règlement s'appliquent.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

	Uaa	Uar	Uag
HABITATION			
Logement	V	V*	V
<i>* Sous réserve de respecter les dispositions relatives à la mixité de logements rédigées au chapitre 4 du titre 2.</i>			
Hébergement	V	V*	V
<i>* Uniquement s'il s'agit d'une évolution (réhabilitation, extension...) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</i>			
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V	V	V
Restauration	V	V*	V
<i>* sous réserve qu'il s'agisse d'une évolution (réhabilitation, extension,...) des bâtiments existants, ou d'une construction neuve identifiée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</i>			
Commerce de gros	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V
<i>* sous réserve qu'il s'agisse d'une évolution (réhabilitation, extension,...) des bâtiments existants, ou d'une construction neuve identifiée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</i>			
Hôtel	V	V	V
Autres hébergements touristiques	V	V	V
Cinéma	V	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V

	Uaa	Uar	Uag
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V
Equipements sportifs	V	V	V
Lieux de culte	V*	V*	V*
<i>* Uniquement s'il s'agit d'une évolution (réhabilitation, extension, mise aux normes...) de lieux de culte déjà existants à la date d'approbation du PLU.</i>			
Autres équipements recevant du public	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V*	V*	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population.</i>			
Entrepôts	V*	V*	V*
<i>* Il s'agit d'une extension d'un entrepôt existant à la date d'approbation du PLU</i>			
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>			
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),			
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,			
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),			
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,			
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,			
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.			
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

TITRE 2. LES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

Dans le sous-secteur Uaa :

La règle générale :

Lorsqu'une des constructions voisines est implantée en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer, la nouvelle construction doit s'implanter dans la continuité de la façade voisine et sur les deux limites séparatives latérales.

Dans tous les autres cas, la nouvelle construction s'implante à l'alignement de la voie et sur les deux limites séparatives latérales.

Le retrait par rapport à la limite et/ou aux limites restantes doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

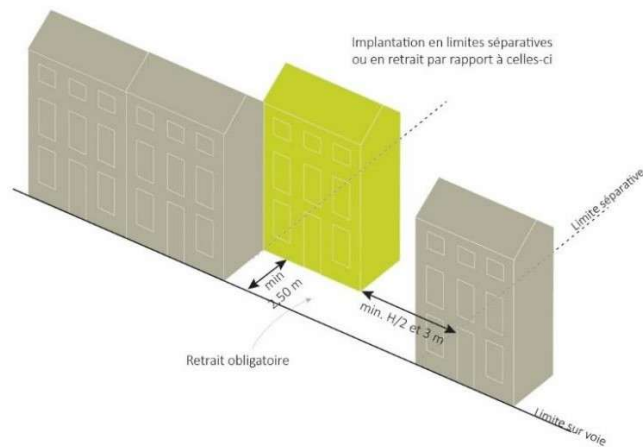
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.



Dans le sous-secteur Uar :

La règle générale :

Les constructions nouvelles s'implantent avec un retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques d'au moins 2,50 mètres et peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci. Dans ce dernier cas, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

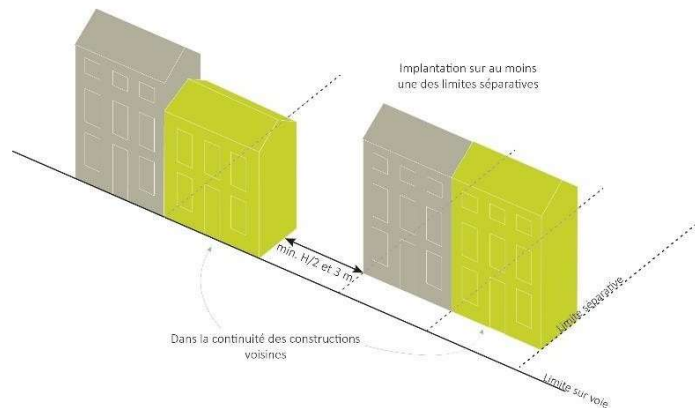


Dans le sous-secteur Uag :

La règle générale :

Les constructions nouvelles s'implantent dans la continuité des constructions voisines par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques et sur au moins une des limites séparatives latérales.

Lorsque la construction s'implante en retrait par rapport à l'emprise de la voie et sur une seule limite séparative, la continuité du front bâti doit être assurée par d'autres moyens (exemple : murs de clôture).



Dans le cas du retrait à une ou plusieurs limites, la marge latérale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions s'implanteront en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

> lorsqu'un premier rang est déjà construit à la date d'approbation du PLU, l'implantation en second rang est possible, en respectant les règles cumulatives suivantes :

- la distance entre les bâtiments (bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et bâtiment projeté) doit au moins être égale à la hauteur totale du bâtiment projeté ;

- la hauteur maximale du bâtiment projeté (en second rang) devra respecter R+1+C ou R+2, dans la limite de 11 mètres ;

- l'implantation du bâti (en second rang) devra respecter un retrait minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve du respect des dispositions du Code Civil.

Ou

> lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions.

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.).

> dans le cas de la construction d'une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol, non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.

> dans le cas de piscines non couvertes (y compris les margelles, terrasses, édicules ou ouvrages techniques etc).

Pour les dernières situations ci-dessus, l'implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doit être obligatoire. Ledit retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Cas particuliers non soumis à l'obligation de retrait de 3 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives :

> Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public,

> Lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,

> Les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. En cas d'ITE débordant du domaine public son autorisation est conditionnée à l'obtention d'une occupation du domaine public,

> Les saillies ou autres décors de façade (marquises, balcons...) qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance de retrait.

2.2 VOLUMETRIE

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

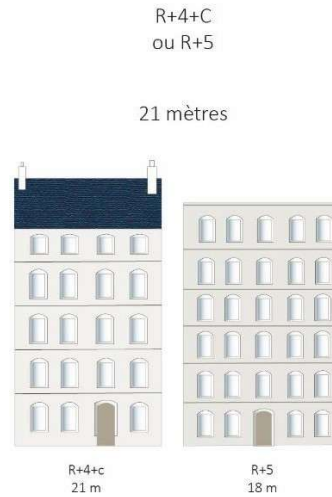
a) La Hauteur

La règle générale :

Dans le sous-secteur Uaa :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder la hauteur des constructions voisines, dans la limite de R+4+C ou R+5 sans dépasser une hauteur maximale de 21 mètres. La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions voisines.

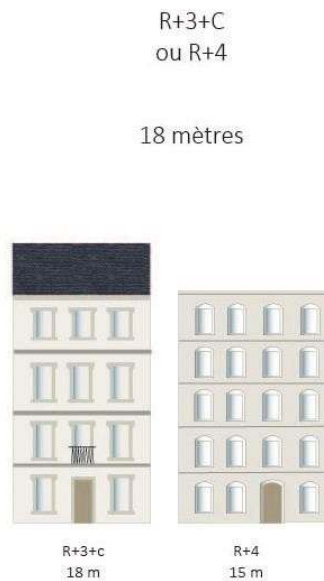
Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti rendant compte d'une composition architecturales et/ou d'une séquence bâtie cohérente, sa hauteur pourra être imposée avec les bâtiments voisins.



Dans le sous-secteur Uar :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder la hauteur des constructions voisines, dans la limite de R+3+C ou R+4 sans dépasser une hauteur maximale de 18 mètres.

Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti rendant compte d'une composition architecturales et/ou d'une séquence bâtie cohérente, sa hauteur pourra être imposée avec les bâtiments voisins.



Dans le sous-secteur Uag :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder R+5+C ou R+6 sans dépasser une hauteur maximale de 28 mètres.

R+5+C
ou R+6

28 mètres

Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti rendant compte d'une composition architecturales et/ou d'une séquence bâtie cohérente, sa hauteur pourra être imposée avec les bâtiments voisins.



Dans tous les secteurs, les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, etc.) sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, à l'exception des cheminées sur les bâtiments existants ou des ouvrages spécifiques et seulement si elles font partie intégrante de la toiture.

Les exceptions à la règle générale pour les trois sous-secteurs :

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble lorsque les hauteurs participent à l'amélioration de la qualité de l'espace public, à la mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, permettent de proposer un traitement sur les niveaux supérieurs plus confortables et uniquement si ces hauteurs ne créent pas de nuisances avec les bâtiments voisins ;

> lorsque la nouvelle construction s'implante en second rang, la hauteur maximale du bâtiment projeté devra respecter R+1+C ou R+2, dans la limite de 11 mètres (au faîtage ou à l'acrotère),

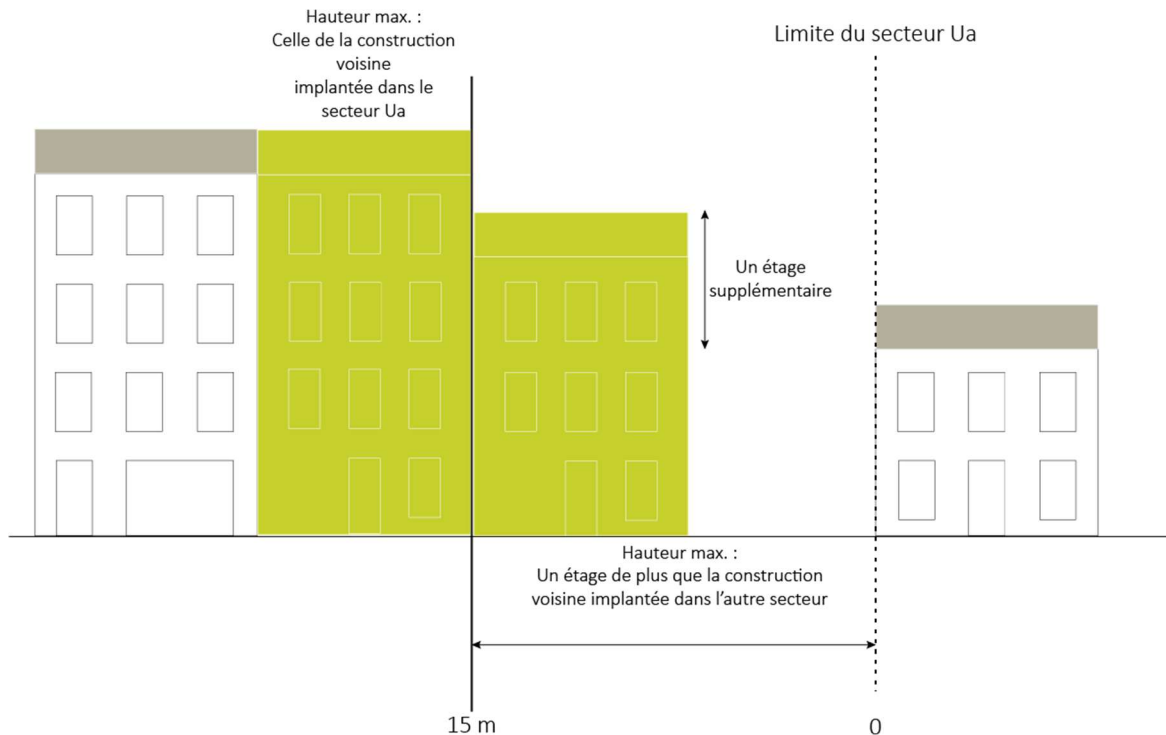
> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres maximum,

Cas particulier des constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteurs du PLU :

> la hauteur maximale des constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteurs du PLU devra respecter un épannelage avec les constructions voisines des autres secteurs et ainsi :

- être inférieure à la hauteur maximale des constructions voisines implantées dans la zone Ua ;
- s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ua et les hauteurs des constructions de la zone voisine.

Dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ua et celle de la zone voisine, la construction ne pourra pas dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe.



2.3 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) Généralités

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme.

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature, doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.

Pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante, l'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

L'aspect des extensions doit être cohérente avec l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Pour toutes nouvelles constructions (y compris extensions) et installations, le recours au pastiche (imitation) d'une architecture traditionnelle locale est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, transformateurs électriques, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les éléments techniques de type climatisation ou ventilation, sont :

- admis en façade visible depuis le domaine public uniquement en cas d'impossibilité technique sur une autre façade et s'ils sont dissimulés derrière un élément bâti ;
- admis sur les façades non visibles depuis l'espace public et/ou depuis des espaces communs privés (cour intérieure, patio...) s'ils sont intégrés ou dissimulés ;
- autorisés dans tous les autres cas tout en veillant à limiter les nuisances visuelles, acoustiques aux riverains immédiats, soit idéalement habilement intégré au bâti sur lequel ils s'appuient toutes les fois que les conditions le permettent.

b) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrières des constructions. Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement). Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs criardes, etc.) sont interdites.

Les enduits seront exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes et dans le respect des matériaux d'origine et des techniques traditionnelles.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être verticale.

Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces dispositions réglementaires, sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité et d'intégrer des procédés de conception innovants.

En outre, pour le secteur Uaa :

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (maisons de ville du XVIII^{ème}, immeubles classiques XIX^{ème}, XX^{ème}, équipements publics, immeubles Art déco, immeubles XXI^{ème}, etc.).

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture), des murs en pierre meulière ou des murs de briques est interdit.

c) Couvertures

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°. Si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site de la construction sont justifiés, les toitures-terrasses végétalisées ou non, sont autorisées.

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) sont interdites. Les couleurs très claires (exemple : panaché de blancs) sont autorisées uniquement sur les revêtements des toits-terrasses. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

En outre, pour le secteur Uaa :

L'entretien et la réhabilitation des toitures des bâtiments anciens devront être réalisés en harmonie avec les matériaux d'origine, en préservant les ouvrages encore en place (notamment les coyaux).

d) Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve :

- d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment,
- et de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture,
- et/ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil...).

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets doit s'harmoniser sur une même façade et s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement). Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).
- Dans le cas d'un changement d' huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine, ou s'en rapprocher.

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.) sauf si le projet justifie des exceptions limitativement énumérées suivantes admises au regard des enjeux de patrimoine qui restent prioritaires à savoir :

- Lorsque les volets roulants (et coffrages) sont installés sur des pans de toits non visibles depuis l'espace public ou une emprise privée d'un édifice ou d'un ensemble bâti proposant des façades qualitatives ;
- Lorsque les contraintes techniques (exemple : pour les niveaux sous-combles) ne permettent pas l'installation des coffres à l'intérieur du bâtiment.

Sur les façades arrières où est autorisée la pose de volets roulants (et coffrages), il conviendra de penser à assurer l'ensoleillement et le confort d'été.

Dans le cas de la pré-existence de volets battants avérée sur la construction (soit ne tenant pas compte du retrait opéré sans autorisation à l'appui) : ceux-ci doivent être préservés.

e) Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée, sous réserve du respect des règles cumulatives suivantes :

- Une implantation sur les toitures secondaires, sur les dépendances avec une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entière de véranda, d'appentis, d'abri de jardin...);
- La mise en œuvre doit respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture ;
- Le choix du regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture ;
- Une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre, et de préférence de la même teinte que la toiture. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et proche de la teinte des panneaux.

Le recours à d'autres installations comme les tuiles solaires doit respecter les mêmes conditions pour assurer leur emploi.

Cas particuliers

L'implantation sur les toitures des constructions principales est admise en l'absence de tout caractère patrimonial du ou des bâtiments concernés et si les panneaux solaires ne sont pas visibles depuis la rue et/ou d'un bâtiment voisin disposant d'une perspective sur la toiture supportant le projet d'installation de panneaux solaires.

L'implantation au sol des panneaux solaires est admise si cette dernière est non visible depuis l'espace publics, et ne prend pas son emprise sur un cœur d'îlot ou un Espace Boisé Classé (EBC) délimité sur le document graphique.

f) Vérandas, abris de piscine, pergolas et carports

Ces constructions et installations sont autorisées dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

Des règles différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou de sécurisation du site (ouvrages RTE, équipements publics, etc.).

a) Généralités

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celle-ci doit respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les murs existants en moellons de pays, en pierre de meulière ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

b) En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques

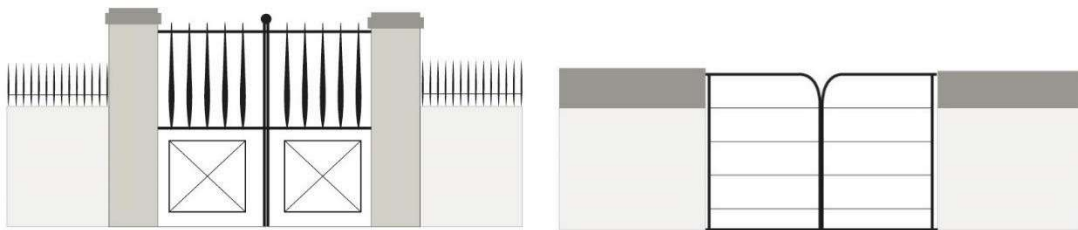
Seules les catégories de clôtures suivants sont autorisées :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer et/ou de prolonger une continuité bâtie,
- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple.

Dans tous les cas :

La hauteur du mur sera définie en fonction de la hauteur des murs voisins, afin de respecter une cohérence d'ensemble sur la rue ou l'emprise publique. La hauteur des éventuels piliers devra s'inscrire en cohérence avec celle du portail ou portillon qu'ils encadrent.

Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture, à l'exception des portails monumentaux (en bois ou ferronneries, barreaudage ou lames verticales) ou porches, spécialement prévus avec le jeu de piliers ; les grilles anciennes devront être conservées et restaurées.



La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

c) En limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

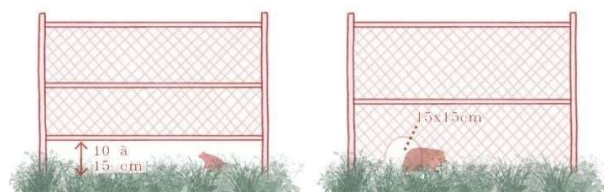
d) En limite séparative avec un espace naturel

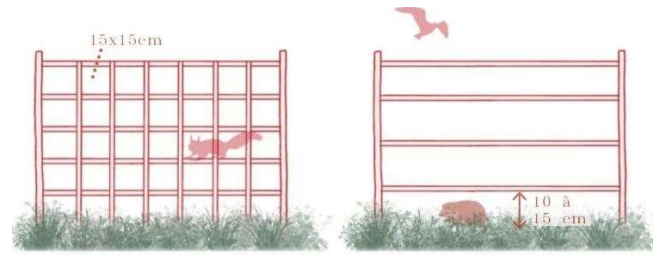
Seules les catégories de clôtures suivants sont autorisées :

- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune
- une haie végétale d'essences variées et locales (issues de liste figurant au titre 2 du chapitre V (Annexes) du présent règlement) éventuellement doublée d'un grillage comportant un passage à petite faune

Les passages à petite faune doivent être composés de passages de 10 à 20 cm² tous les 15 m, avec un passage minimum par clôture.

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune





Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut pas être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

e) Les exceptions aux dispositions ci-dessus

Une hauteur plus importante que la hauteur de 2 mètres peut être admise dans les cas suivants, pour :

- > prolonger ou restaurer une clôture non végétale existante,
- > compenser un relief marqué,
- > des raisons de défense, de sécurité en lien avec l'usage et l'activité sur le terrain d'assiette du projet.

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

a) Les espaces plantés

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les sujets végétaux intéressants, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants doivent être maintenus en bon état de conservation.

L'abattage d'arbres est autorisé en dernier recours dans les cas définis et justifiés suivants :

- > s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux,
- > pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic,
- > lorsqu'ils représentent un danger avéré et immédiat pour les biens ou les personnes.

Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte) sauf s'il s'agissait d'une espèce invasive. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V du présent règlement est interdite.

Superficie plantée :

Dans le sous-secteur Uaa, la surface plantée totale existante doit être, a minima, conservée.

Dans les sous-secteurs Uar et Uag les projets doivent permettre d'améliorer la surface plantée totale existante.

b) Les règles de stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,0 m
- largeur : 2,3 m

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera demandé de justifier que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération dans les autres secteurs.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations d'aménagement de places de stationnement imposées, 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.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 5 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids-lourds et aux aires de livraisons qui obéissent à des contraintes de charges particulières.

Dans l'ensemble de la zone Ua, sous-secteurs compris, le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

HABITATION	
Logement	<p>1 place minimum par logement couvrant une surface de plancher supérieure ou égale à 45 m² pour toute construction neuve, changement de destination ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU créant un ou des logement(s) supplémentaire(s).</p> <p>Pas d'obligation pour les opérations de réhabilitation d'un bâti existant même si création de nouveaux logements.</p>

Les places doubles ou places commandées sont autorisées si elles sont localisées sur l'emprise foncière du logement concerné et qu'elles lui sont réservées.

Au moins 80% des places sont exigées en sous-sol ou en rez-de-chaussée. Des exceptions peuvent être admises dans les cas suivants :

- en cas d'impossibilité notoire, de contraintes techniques ou structurelles justifiées,
- en cas de localisation dans un secteur soumis au PPRI
- en cas de présence de zones humides
- le long des berges de l'Almont,
- en cas de situation au sein d'un périmètre de présomption archéologique,

Dans le cas de la création de places en rez-de-chaussée, le traitement architectural devra rendre compte d'un soin particulier d'intégration et répondra de la préservation des nuisances visuelles, de sécurités et de propretés satisfaisantes.

Hébergement	Pas de minimum imposé
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Pas de minimum imposé
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas de minimum imposé
Restauration	Pas de minimum imposé
Hôtels	1 place minimum par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place minimum par hébergement
Cinéma	1 place pour 4 places assises
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Pas de minimum imposé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	2 places pour 5 emplois
Bureau	1 place minimum par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée
Centre de congrès et d'exposition	Pas de minimum imposé

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher/nombre de lits/nombre d'emplois/nombre de places assises, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces

réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le stationnement des cycles

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

HABITATION	
Logement	
Pour toute nouvelle construction, il est demandé :	
<ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement vélo minimum pour les logements de moins de 60 m² et 2 places pour les logements de plus de 60 m² sauf contraintes techniques particulières justifiées ; 	
Pour tout programme comprenant au moins 2 logements :	
<ul style="list-style-type: none"> un espace de stationnement vélo sécurisé couvert, éclairé et idéalement clos par une porte dotée d'un système de fermeture. 1 place de vélo cargo minimum (parmi les places vélos imposées ci-dessus) sauf contraintes techniques justifiées ; 	
Les projets de réhabilitation, d'extension et/ou de changement de destination sont soumis aux mêmes obligations, sauf quand la configuration des lieux ou les contraintes techniques le justifient.	
Hébergement	Aucune obligation pour les hébergements spécifiques
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .
Commerce de gros	Pas de minimum imposé
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Restauration	Pas de minimum imposé
Hôtels	Pas de minimum imposé
Autres hébergements touristiques	Pas de minimum imposé
Cinéma	Pas de minimum imposé
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Une place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	

Industrie	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .
Entrepôts	
Bureau	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité

L'aménagement des places de stationnement vélo doit respecter les règles ci-dessous :

- Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m².
- La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m².
- Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol, dans une annexe extérieure au bâtiment et/ou en dernier ressort à partir d'un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public, et situé impérativement sur la même unité foncière que ledit bâtiment. Cette obligation dans le cadre de projet portant sur des bâtiments existants peut être allégée au regard d'un état des lieux de l'existant et/ou de contraintes incompatibles avec l'application de cette dernière.

LE SECTEUR Ub

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

Une partie du secteur Ub est soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le secteur Ub qui correspond aux extensions urbaines anciennes denses du centre-ville, caractérisées par des constructions implantées en léger retrait par rapport à la voie de manière générale.

Il comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur Uba correspondant aux extensions urbaines denses du centre-ville et au noyau historique de Gare- Sud,



- le sous-secteur Ubb correspondant au tissu urbain le long du boulevard Chamblain et de l'avenue Thiers



TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées dans la pièce 3.2 complètent les dispositions réglementaires ci-après.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

	Uba	Ubb
HABITATION		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	V*
<i>* sous réserve qu'il s'agisse d'une évolution (réhabilitation, extension,...) des bâtiments existants, ou d'une construction neuve identifiée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</i>		
Restauration	X	V
Commerce de gros	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Hôtel	X	V
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V*

	Uba	Ubb
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population.</i>		
Entrepôts	X	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 		
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

TITRE 2. LES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

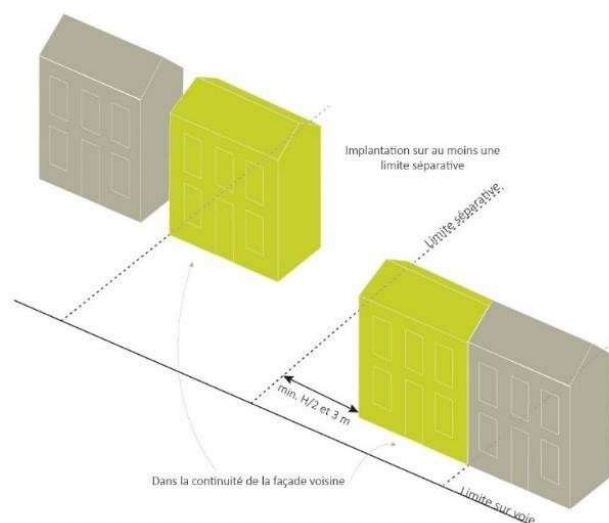
Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

Dans le sous-secteur Uba :

a) La règle générale :

Les constructions nouvelles s'implantent dans la continuité des constructions voisines par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques et sur au moins une des limites séparatives latérales.

Le retrait par rapport à la limite et/ou aux limites restantes doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.



b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions s'implanteront en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

> lorsqu'un premier rang est déjà construit à la date d'approbation du PLU, l'implantation en second rang est possible, en respectant les règles cumulatives suivantes :

- la distance entre les bâtiments (bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et bâtiment projeté) doit au moins être égale à la hauteur totale du bâtiment projeté ;
- la hauteur maximale du bâtiment projeté (en second rang) devra respecter R+1+C ou R+2, dans la limite de 11 mètres ;
- l'implantation du bâti (en second rang) devra respecter un retrait minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve du respect des dispositions du Code Civil.

Ou

> lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions.

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.),

> dans le cas de la construction d'une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol, non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.

> dans le cas de piscines non couvertes (y compris les margelles, terrasses, édicules ou ouvrages techniques etc.).

Pour les dernières situations ci-dessus, l'implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives est obligatoire. Ledit retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Cas particuliers non soumis à l'obligation de retrait de 3 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives :

> Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public,

> Lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,

> Les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. En cas d'ITE débordant du domaine public son autorisation est conditionnée à l'obtention d'une occupation du domaine public,

> Les saillies ou autres décors de façade (marquises, balcons...) qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance de retrait.

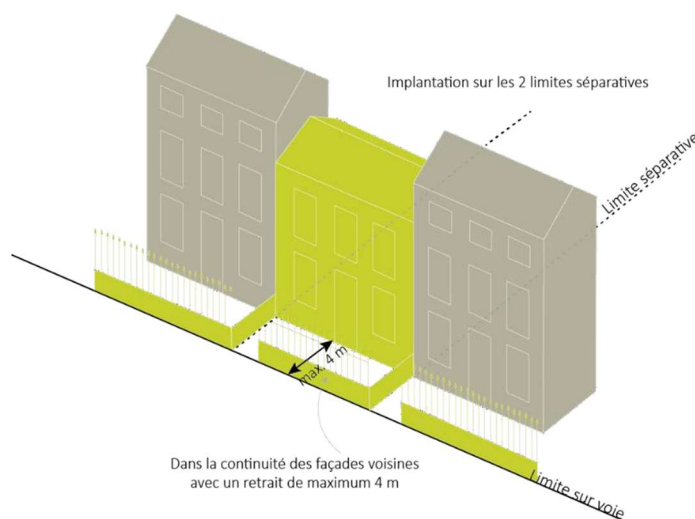
Dans le sous-secteur Ubb :

a) La règle générale :

Les constructions nouvelles s'implantent selon les règles cumulatives suivantes :

- dans une bande comprise entre 0 et 40 mètres à partir des voies publiques ou privées et emprises publiques,
- dans la continuité des constructions voisines,
- dans la limite de 4 mètres maximum par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques,
- et sur les deux limites séparatives.

Le retrait à la limite restante doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres



Lorsque la construction s'implante en retrait par rapport à la voie, la continuité du front bâti doit être assurée par la construction de murs bahuts surmontés d'une grille, doublés ou non d'une haie.

b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions autorisées dans une bande comprise entre 0 et 40 mètres à partir des voies publiques et privées et emprises publiques, s'implanteront en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

> lorsqu'un premier rang existe à la date d'approbation du PLU et/ou est projeté, les constructions nouvelles en second rang doivent s'implanter :

- en retrait par rapport à toutes les limites séparatives (latérales et fond de parcelle). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- à une distance au moins être égale à la hauteur totale du bâtiment projeté du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et/ou est projeté sur le premier rang.

> Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve du respect des dispositions du Code Civil.

Ou

> Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions.

> Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.).

> dans le cas de la construction d'une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol, non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public,

> dans le cas de piscines non couvertes (y compris les margelles, terrasses, édicules ou ouvrages techniques etc.).

Pour les dernières situations ci-dessus, l'implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives est obligatoire. Ledit retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de 40 mètres à partir des voies publiques et privées et emprises publiques, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des annexes.

Cas particuliers non soumis à l'obligation de retrait de 3 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives :

> Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin, abris pour animaux...) non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

> Lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public ;

> Les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. En cas d'ITE débordant du domaine public son autorisation est conditionnée à l'obtention d'une occupation du domaine public est nécessaire.

> Les saillies ou autres décors de façade (marquises, balcons...) qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance de retrait.

2.2 VOLUMETRIE

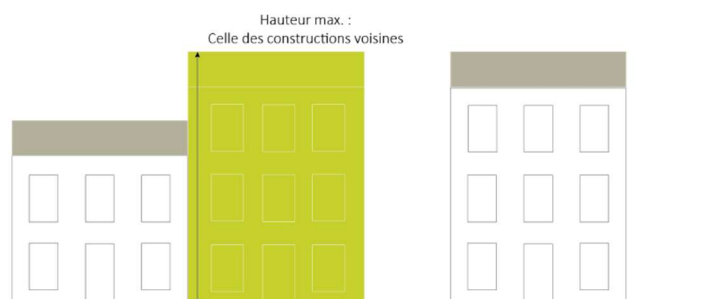
Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

a) La Hauteur

Dans le sous-secteur Uba :

La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions voisines.



Les exceptions à la règle générale :

> lorsqu'aucune construction voisines n'existe, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+C ou R+3 dans la limite de 14 mètres maximum.

> lorsque la nouvelle construction s'implante en second rang (un bâtiment en premier rang existe à la date d'approbation du PLU), la hauteur maximale du bâtiment projeté devra respecter R+1+C ou R+2, dans la limite de 11 mètres,

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres maximum.

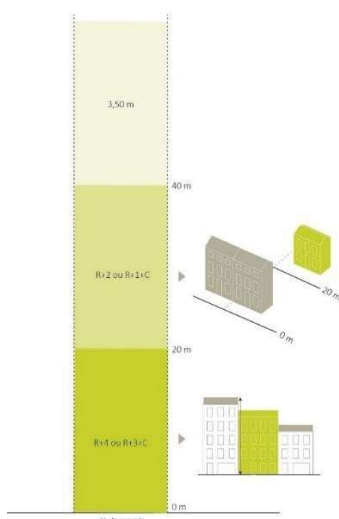
Dans le sous-secteur Ubb :

La règle générale :

Dans la bande constructible comprise entre 0 et 40 mètres à partir des voies publiques ou privées et emprises publiques, les hauteurs admises sont les suivantes :

> Dans une bande de 0 à 20 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+3+C ou R+4 dans la limite de 18 mètres maximum.

> Entre 20 et 40 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+C ou R+2 dans la limite de 11 mètres.



Au-delà de 40 mètres, la hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,5 mètres.

Dans tous les secteurs, les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, etc.) sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, à l'exception des cheminées sur les bâtiments existants ou des ouvrages spécifiques et seulement si elles font partie intégrante de la toiture.

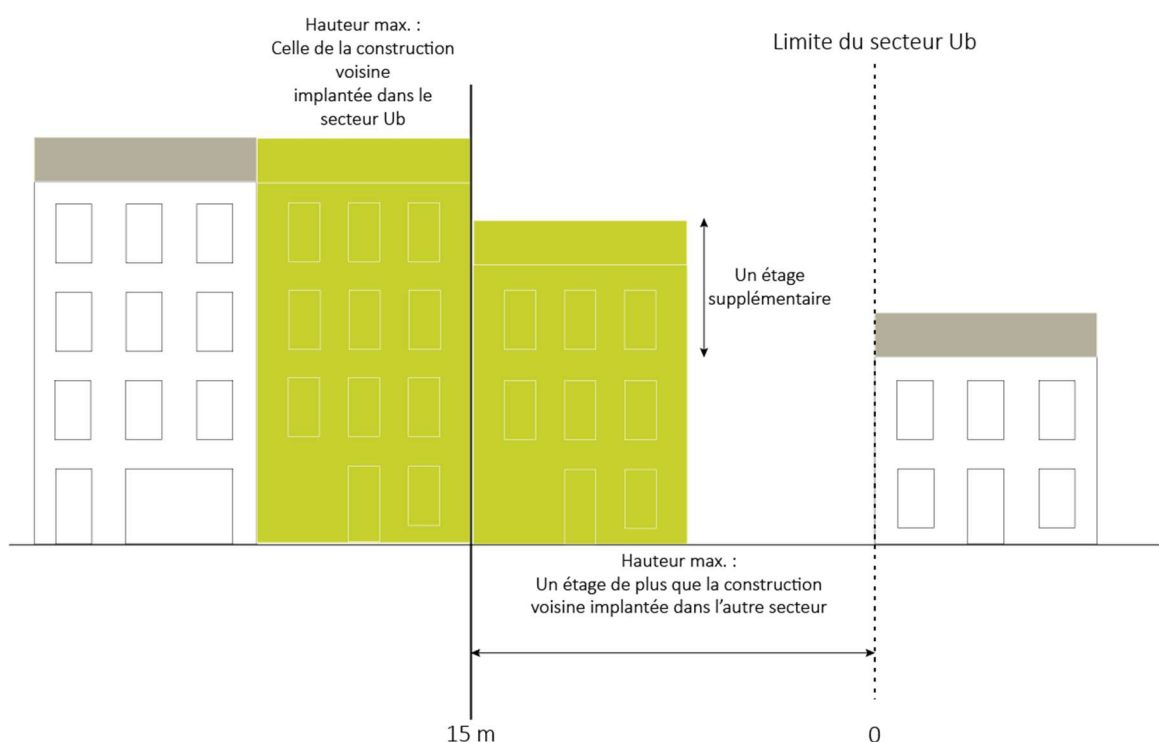
Les exceptions à la règle générale :

Cas particulier des constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteurs du PLU :

La hauteur maximale des constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteurs du PLU devra respecter un épandage avec les constructions voisines des autres secteurs et ainsi :

- être inférieure à la hauteur maximale des constructions voisines implantées dans la zone Ub ;
- s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ub et les hauteurs des constructions de la zone voisine.

Dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ub et celle de la zone voisine, la construction ne pourra pas dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe.



2.3 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) Généralités

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme.

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature, doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.

Pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante, l'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

L'aspect des extensions doit être cohérent avec l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Pour toutes nouvelles constructions (y compris extensions) et installations, le recours au pastiche (imitation) d'une architecture traditionnelle locale est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, transformateurs électriques, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les éléments techniques de type climatisation ou ventilation, sont :

- admis en façade visible depuis le domaine public uniquement en cas d'impossibilité technique sur une autre façade et s'ils sont dissimulés derrière un élément bâti ;
- admis sur les façades non visibles depuis l'espace public et/ou depuis des espaces communs privés (cour intérieure, patio...) s'ils sont intégrés ou dissimulés ;
- autorisés dans tous les autres cas tout en veillant à limiter les nuisances visuelles, acoustiques aux riverains immédiats, soit idéalement habilement intégré au bâti sur lequel ils s'appuient toutes les fois que les conditions le permettent.

b) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours, de préférence avec une finition grattée. Ce choix s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement). Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs criardes, etc.) sont interdites.

Les enduits seront exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes et dans le respect des matériaux d'origine et des techniques traditionnelles.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être verticale.

Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces dispositions réglementaires, sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité et d'intégrer des procédés de conception innovants.

En outre, pour le secteur Ubb :

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (maisons de ville du XVIIIème, immeubles classiques XIXème, XXème, équipements publics, immeubles Art déco, immeubles XXIème, etc.).

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture), des murs en pierre meulière ou des murs en briques est interdit.

c) Couvertures

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°. Si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site de la construction sont justifiés, les toitures-terrasses végétalisées ou non, sont autorisées.

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) sont interdites. Les couleurs très claires (exemple : panaché de blancs) sont autorisées uniquement sur les revêtements des toits-terrasses. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

En outre, pour le secteur Ubb :

L'entretien et la réhabilitation des toitures des bâtiments anciens devront être réalisés en harmonie avec les matériaux d'origine, en préservant les ouvrages encore en place.

d) Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserves :

- d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment,
- et de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture,
- et/ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil...).

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets doit s'harmoniser sur une même façade et s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement). Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.) sauf si le projet justifie des exceptions limitativement énumérées suivantes admises au regard des enjeux de patrimoine qui restent prioritaires à savoir :

- Lorsque les volets roulants (et coffrages) sont installés sur des pans de toits non visibles depuis l'espace public ou une emprise privée d'un édifice ou d'un ensemble bâti proposant des façades qualitatives ;
- Lorsque les contraintes techniques (exemple : pour les niveaux sous-combles) ne permettent pas l'installation des coffres à l'intérieur du bâtiment.

Sur les façades arrières qui autorisent la pose de volets roulants (et coffrages), il conviendra de penser à assurer l'ensoleillement et le confort d'été.

Dans le cas de la pré-existence de volets battants avérée sur la construction (soit ne tenant pas compte du retrait opéré sans autorisation à l'appui) : ceux-ci doivent être préservés.

e) Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée, sous réserve du respect des règles cumulatives suivantes :

- Une implantation sur les toitures secondaires, sur les dépendances avec une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin...);

- La mise en œuvre doit respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture ;
- Le choix du regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture ;
- Une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre, et de préférence de la même teinte que la toiture. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et proche de la teinte des panneaux.

Le recours à d'autres installations comme les tuiles solaires doit respecter les mêmes conditions pour assurer leur emploi.

Cas particuliers

L'implantation sur les toitures des constructions principales est admise en l'absence de tout caractère patrimonial du ou des bâtiments concernés et si les panneaux solaires ne sont pas visibles depuis la rue et/ou d'un bâtiment voisin disposant d'une perspective sur la toiture supportant le projet d'installation de panneaux solaires.

L'implantation au sol des panneaux solaires est admise si cette dernière est non visible depuis l'espace publics, et ne prend pas son emprise sur un cœur d'îlot ou un Espace Boisé Classé (EBC) délimité sur le document graphique.

f) Vérandas, abris de piscine, pergolas et carports

Ces constructions et installations sont autorisées dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

Des règles différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou de sécurisation du site (ouvrages RTE, équipements publics, etc.).

a) Généralités

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celle-ci doit respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les murs existants en moellons de pays, en pierre de meulière ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

b) En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques

Dans le secteur Uba :

Seuls les catégories de clôtures suivants sont autorisées :

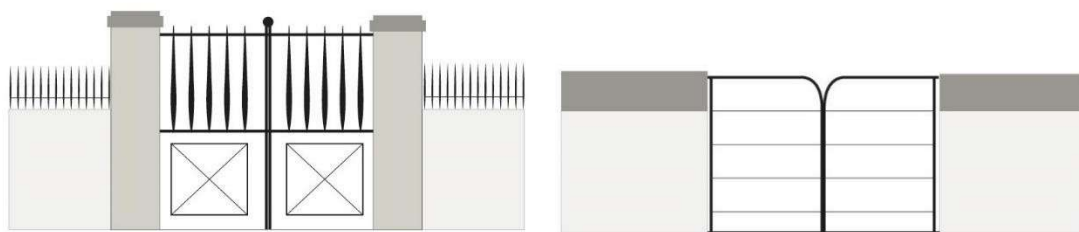
- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer et/ou de prolonger une continuité bâtie,
- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille ou d'un barreaudage simple.

Dans tous les cas :

La hauteur du mur sera définie en fonction de la hauteur des murs voisins, afin de respecter une cohérence d'ensemble sur la rue ou l'emprise publique. La hauteur des éventuels piliers devra s'inscrire en cohérence avec celle du portail ou portillon qu'ils encadrent.

Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture, à l'exception des portails monumentaux (en bois ou ferronneries, barreaudage ou lames verticaux) ou porches, spécialement prévus avec le jeu de piliers ; les grilles anciennes devront être conservées et restaurées.

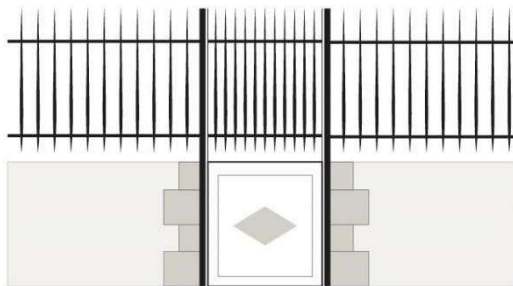
La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.



Dans le secteur Ubb :

Seuls les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille ou d'un barreaudage simple, sont autorisés.

La hauteur du mur sera définie en fonction de la hauteur des murs voisins, afin de respecter une cohérence d'ensemble sur la rue ou l'emprise publique. La hauteur des éventuels piliers devra s'inscrire en cohérence avec celle du portail ou portillon qu'ils encadrent.



La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

c) En limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

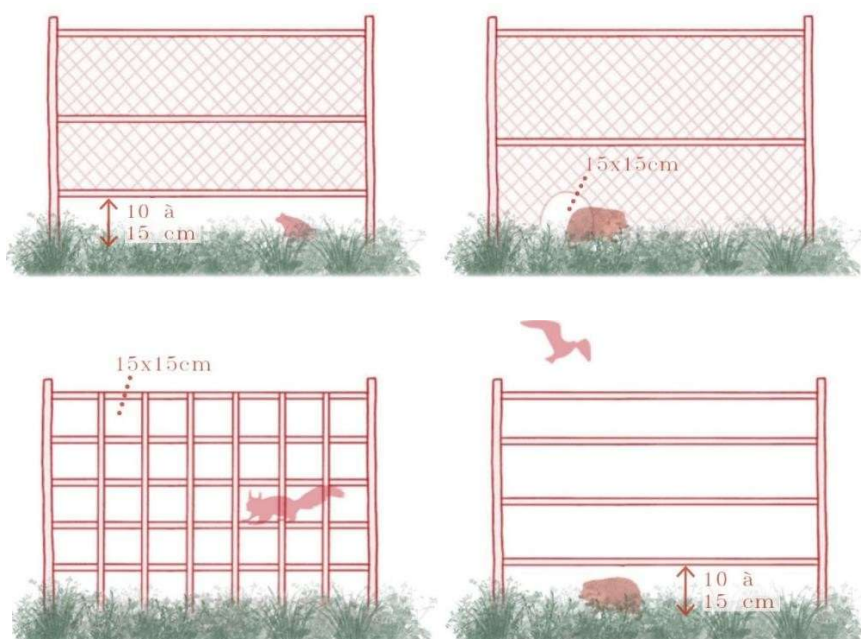
d) En limite séparative avec un espace naturel

Seuls les catégories de clôtures suivantes sont autorisées :

- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune
- une haie végétale d'essences variées et locales (issues de liste figurant au titre 2 du chapitre V – Annexes - du présent règlement) éventuellement doublée d'un grillage comportant un passage à petite faune

Les passages à petite faune doivent être composés de passages de 10 à 20 cm² tous les 15 m, avec un passage minimum par clôture.

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune



Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut pas être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

d) Les exceptions aux dispositions ci-dessus

Une hauteur plus importante que la hauteur de 2 mètres peut être admise dans les cas suivants, pour :

- > prolonger ou restaurer une clôture non végétale existante,
- > compenser un relief marqué,
- > des raisons de défense, de sécurité en lien avec l'usage et l'activité sur le terrain d'assiette du projet.

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

a) Les espaces plantés

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les sujets végétaux intéressants, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants doivent être maintenus en bon état de conservation.

L'abattage d'arbres est autorisé en dernier recours dans les cas définis et justifiés suivants :

- > s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux,
- > pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic,
- > lorsqu'ils représentent un danger avéré et immédiat pour les biens ou les personnes.

Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte) sauf s'il s'agissait d'une espèce invasive. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V du présent règlement est interdite.

Superficie plantée :

En secteur Ub, la surface plantée totale minimale doit au moins être égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

Exceptions à la règle :

Pour les commerces et activités de services existants ou autorisés dans la zone, si le respect de la surface plantée totale minimale ne peut être techniquement assuré, il est possible de déroger à la règle à condition de respecter au moins une des dispositions suivantes :

- de végétaliser les toitures,
- de végétaliser et d'aménager les espaces de stationnement avec des revêtements perméables,
- de créer des toitures énergétiques (avec panneaux solaires par exemple),
- d'installer des ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement.

b) Les règles de stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,0 m
- largeur : 2,3 m

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera demandé de justifier que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération dans les autres secteurs.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations d'aménagement de places de stationnement imposées, 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.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 5 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids-lourds et aux aires de livraisons qui obéissent à des contraintes de charges particulières.

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

	Uba	Ubb
HABITATION		
Logement	<p><u>En dehors du périmètre de 500 mètres autour de la gare (dans lequel s'appliquent les dispositions rédigées au titre 2 du chapitre I du présent règlement) :</u></p> <p>1,36 place* minimum par logement applicable aux programmes neufs et aux opérations créant un logement supplémentaire, soit par extension, soit par division d'un</p>	<p>1,36 place* minimum par logement applicable aux programmes neufs et aux opérations créant un logement supplémentaire, soit par extension, soit par division d'un bâti existant, sauf contrainte technique justifiée.</p> <p>Au moins 80% des places sont exigées en sous-sol ou dans les cas suivants intégrées en rez-de-</p>

	<p>bâti existant, sauf contrainte technique justifiée.</p> <p>Pour les opérations d'au moins 10 logements, il est en plus demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de places de stationnement visiteurs à hauteur de 2 places pour les programmes de 10 logements et 1 place supplémentaire par tranche de 10 logements • L'aménagement d'une place de stationnement normée pour l'accueil des stationnements de livraison et/ou de déménagement. <p>* Pour les projets de création de logement bénéficiant de prêts aidés de l'Etat, il est imposé 1 place de stationnement par logement.</p>	<p>chaussée, dans le volume du bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en cas d'impossibilité notoire, de contraintes techniques ou structurelles justifiées, • en cas de présence de zones humides • en cas de situation au sein d'un périmètre de présomption archéologique, <p>Dans ces cas, le traitement architectural devra rendre compte d'un soin particulier d'intégration et répondra de la préservation des nuisances visuelles, de sécurités et de propretés satisfaisantes.</p> <p>* Pour les projets de création de logement bénéficiant de prêts aidés de l'Etat, il est imposé 1 place de stationnement par logement.</p>
<p>Les places doubles ou places commandées sont autorisées si elles sont localisées sur l'emprise foncière du logement concerné et qu'elles lui sont réservées.</p>		
<p>Hébergement</p>	<p>Pas de minimum imposé</p>	
<p>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</p>		
<p>Artisanat et commerce de détail</p>	<p>Pas de minimum imposé</p>	<p>Pas de minimum imposé</p>
<p>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>Pas de minimum imposé</p>	
<p>Restauration</p>	<p>Pas de minimum imposé</p>	<p>Pas de minimum imposé</p>
<p>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</p>		
<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</p>	<p>Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'équipement</p>	
<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>		

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	2 places pour 5 emplois
Bureau	1 place minimum par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher/nombre de lits/nombre d'emplois/nombre de places assises, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le stationnement des cycles

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

	Uba	Ubb
HABITATION		
Logement		
Pour toute nouvelle construction, il est demandé :		
<ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement vélo minimum pour les logements de moins de 60 m² et 2 places pour les logements de plus de 60 m² sauf contraintes techniques particulières justifiées ; 		
Pour tout programme comprenant au moins 2 logements :		
<ul style="list-style-type: none"> un espace de stationnement vélo sécurisé couvert, éclairé et idéalement clos par une porte dotée d'un système de fermeture. 1 place de vélo cargo minimum (parmi les places vélos imposées ci-dessus) sauf contraintes techniques justifiées ; 		
Les projets de réhabilitation, d'extension et/ou de changement de destination sont soumis aux mêmes obligations, sauf quand la configuration des lieux ou les contraintes techniques le justifient.		
Hébergement		
Aucune obligation pour les hébergements spécifiques		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .	

	Uba	Ubb
Restauration	Pas de minimum imposé	
Activités de service où s'effectue une clientèle	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
Hôtel	Pas de minimum imposé	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Une place pour 8 à 12 élèves	
Salles d'art et de spectacles	Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité	
Equipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .	
Bureau	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher	

L'aménagement des places de stationnement vélo doit respecter les règles ci-dessous :

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m². La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m².

Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol, dans une annexe extérieure au bâtiment et/ou en dernier ressort à partir d'un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public, et situé impérativement sur la même unité foncière que ledit bâtiment. Cette obligation dans le cadre de projet portant sur des bâtiments existants peut être allégée au regard d'un état des lieux de l'existant et/ou de contraintes incompatibles avec l'application de cette dernière.

LE SECTEUR UC

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

Une partie du secteur Uc est soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le secteur Uc correspond aux extensions urbaines composées majoritairement de maisons individuelles. Il comprend trois sous-secteurs dont la définition et la délimitation poursuivent des objectifs différents :

> **Le sous-secteur Uca** correspond aux extensions urbaines d'intérêt patrimonial (quartiers de part et d'autre de l'avenue Thiers) caractérisé en partie par de grandes maisons individuelles anciennes (type meulières) associées à des jardins arborés, ou par un tissu mixte du fait de la densification récente. L'objectif de la délimitation de ce secteur est de limiter strictement la densification de ces secteurs afin de conserver ce parc de maisons individuelles d'intérêt patrimonial et son couvert végétal ainsi que de préserver des transitions suffisantes entre les différentes typologies bâties.

Un Périmètre d'Attente d'un Projet Global (PAPAG) couvre une partie du sous-secteur Uca et est reporté au document graphique. Les dispositions applicables au sein de ce périmètre sont rédigées au titre 2 du Chapitre I du présent règlement.



> **Le sous-secteur Ucb** correspond aux extensions urbaines plus récentes qui se sont réalisées principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ce tissu est caractérisé par des règles strictes d'ordonnancement générant une « banalisation » du paysage urbain. La création de ce secteur a pour objectif d'encadrer la densification de ces espaces en accord avec les gabarits des constructions existantes.



> **Le sous-secteur Ucc** correspondant au tissu urbain bordant la vallée de l'Almont. L'objectif recherché au travers sa délimitation est d'interdire toute nouvelle imperméabilisation des sols.

> **Le sous-secteur Ucci** correspondant aux espaces soumis à un risque inondation, le long de la Vallée de l'Almont. Il poursuit l'objectif de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque inondation.



TITRE 1. USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées dans la pièce 3.2 complètent les dispositions réglementaires ci-après.

Au sein du Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité sur le document graphique, des règles spécifiques sont rédigées au titre 2 du Chapitre I du présent règlement.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

	Uca	Ucb	Ucc	Ucci
HABITATION				
Logement	V	V	V	V*
<p>* - s'il s'agit d'une extension d'un logement existant sous réserve de représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU. Elle est autorisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU. - et/ou s'il s'agit d'une annexe.</p>				

	Uca	Ucb	Ucc	Ucci
Hébergement	V	V	V	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	V*
<i>* sous réserve qu'il s'agisse d'une évolution (réhabilitation, extension,...) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.</i>				
Restauration	V*	V*	V*	V*
<i>* sous réserve qu'il s'agisse d'une évolution (réhabilitation, extension,...) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.</i>				
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V*
<i>* sous réserve qu'il s'agisse d'une évolution (réhabilitation, extension,...) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.</i>				
Hôtel	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	X
Equipements sportifs	V	V	V	X
Lieux de culte	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	V*	V*	V*	X
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population.</i>				
Entrepôts	X	X	X	X
Bureau	V	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL				
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X	X	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>				

	Uca	Ucb	Ucc	Ucci
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),				
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,				
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),				
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,				
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,				
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.				
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

TITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

Les constructions nouvelles s'implantent selon les règles cumulatives suivantes :

- Dans une bande comprise entre 0 et 25 mètres à partir des voies publiques ou privées et emprises publiques ;
- Dans les règles générales aux 4 sous-secteurs ci-après, des exceptions pouvant être admises selon les dispositions strictement définies :

Au-delà de 25 mètres à partir des voies publiques et privées et emprises publiques, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des annexes.

Dans le sous-secteur Uca :

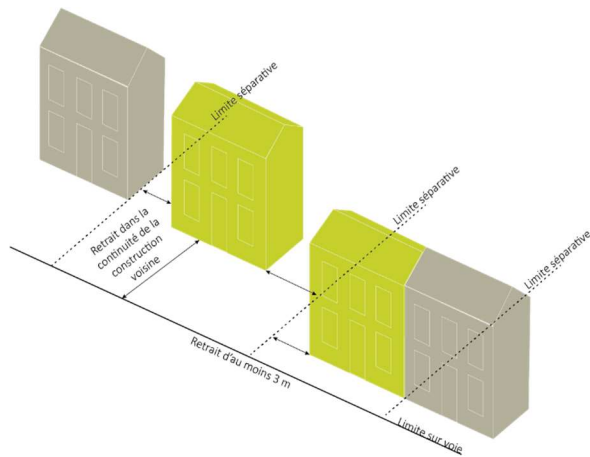
Les constructions nouvelles s'implantent dans la continuité des constructions voisines par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques et peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Lorsque la construction s'implante en retrait par rapport à l'emprise de la voie et sur une seule limite séparative, la

continuité du front bâti doit être assurée par d'autres moyens (exemple : murs de clôture).

En l'absence de constructions voisines, les constructions nouvelles s'implantent avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.

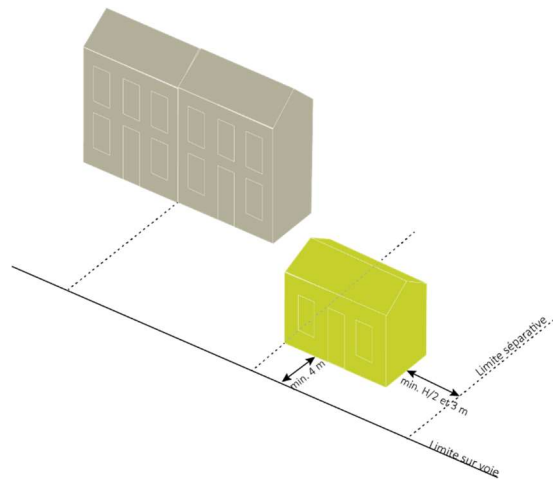
Le retrait par rapport à la limite et/ou aux limites restantes doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.



Dans le sous-secteur Ucb :

Les constructions nouvelles s'implantent avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques et peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Le retrait par rapport à la limite et/ou aux limites restantes doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.



b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions autorisées s'implanteront en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

> Lorsqu'un premier rang est déjà construit à la date d'approbation du PLU, l'implantation en second rang est possible, en respectant les règles cumulatives suivantes :

- en retrait par rapport à toutes les limites séparatives (latérales et fond de parcelle). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- à une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment projeté du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et/ou projeté* sur le premier rang.

> Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve du respect des dispositions du Code Civil

Ou

> Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions.

> Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.),

- > Dans le cas de la construction d'une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol, non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.
- > Dans le cas de piscines non couvertes (y compris les margelles, terrasses, édicules ou ouvrages techniques etc.).

Pour les dernières situations ci-dessus, l'implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives est obligatoire. Ledit retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Cas particuliers non soumis à l'obligation de retrait de 3 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives :

- > Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin, abris pour animaux...) non visibles depuis l'espace public,
- > Lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public ;
- > Les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. En cas d'ITE débordant du domaine public son autorisation est conditionnée à l'obtention d'une occupation du domaine public,
- > Les saillies ou autres décors de façade (marquises, balcons...) qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance de retrait.

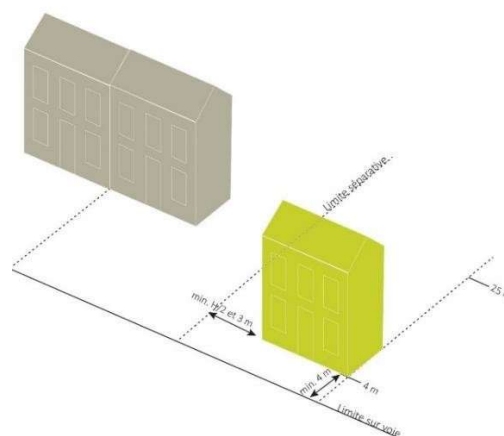
Dans le sous-secteur Ucc :

a) La règle générale :

Les constructions nouvelles s'implantent dans la continuité des constructions voisines par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques et sur au moins une des limites séparatives latérales.

Lorsque la construction s'implante en retrait par rapport à l'emprise de la voie et sur une seule limite séparative, le retrait doit être d'au moins 4 mètres et la continuité du front bâti doit être assurée par d'autres moyens (exemple : clôture, annexe).

Le retrait à la limite et/ou limites restantes doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.



Lorsque le premier rang est construit à la date d'approbation du PLU, l'implantation en second rang est interdite.

Dans le sous-secteur Ucci :

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU s'implantent dans la continuité de la construction existante sur le terrain d'assiette par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques et en retrait des limites séparatives.

La surface de ces extensions ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Le retrait aux limites séparatives doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

b) Les exceptions à la règle générale :

Pour les nouvelles constructions autorisées dans une bande comprise entre 0 et 25 mètres à partir des voies publiques et privées et emprises publiques, elles s'implanteront en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

> Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve du respect des dispositions du Code Civil.

ou

> Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions.

> Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.).

> Dans le cas de la construction d'une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol, non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.

> Dans le cas de piscines non couvertes (y compris les margelles, terrasses, édicules ou ouvrages techniques etc.).

Pour les dernières situations ci-dessus, l'implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives est obligatoire. Ledit retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Cas particuliers non soumis à l'obligation de retrait de 3 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives :

> Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin, abris pour animaux...) non visibles depuis l'espace public,

> Lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public ;

> Les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. En cas d'ITE débordant du domaine public son autorisation est conditionnée à l'obtention d'une occupation du domaine public,

> Les saillies ou autres décors de façade (marquises, balcons...) qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance de retrait.

2.2 VOLUMETRIE

a) La Hauteur

La sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé d'action sociale » n'est pas concernée par la présente disposition.

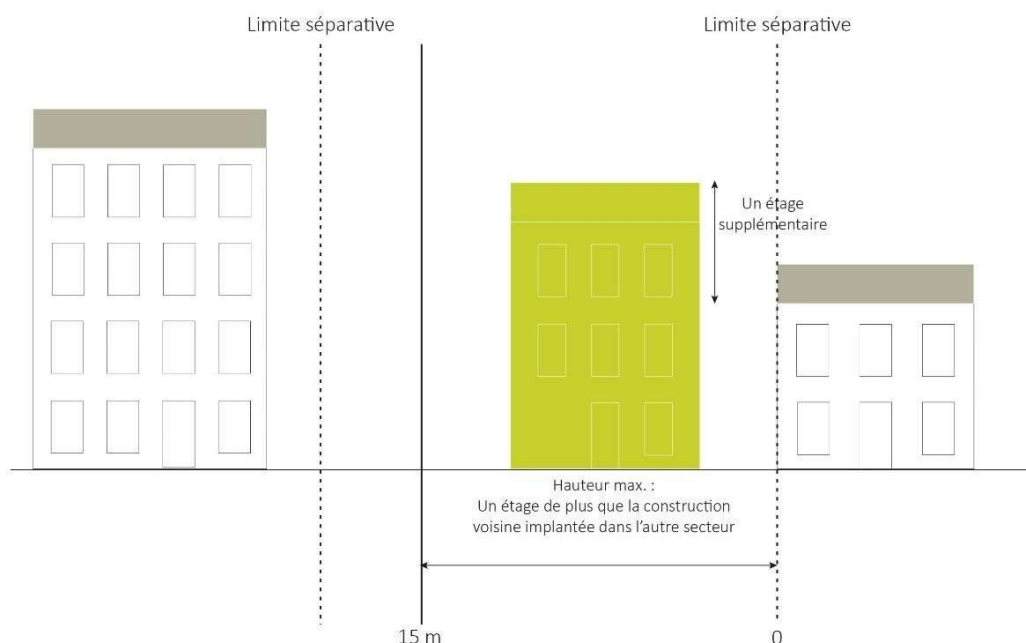
- Dans les sous-secteurs Uca et UCb :

La règle générale :

Dans la bande constructible comprise entre 0 et 25 mètres à partir des voies publiques ou privées et emprises publiques, les hauteurs admises devront respecter un épagement avec les constructions voisines selon les obligations suivantes :

- Être inférieure ou égale à la hauteur maximale des constructions voisines (hors annexe),
- S'inscrire entre la hauteur la plus haute et la hauteur la plus basse des constructions voisines (hors annexe),

Dans ces cas et dans une bande de 15 mètres entre la limite de l'emprise foncière de la construction nouvelle et celle de la construction la plus basse contigüe, la construction ne pourra pas dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus basse (hors annexe).



Les exceptions à la règle générale :

> Lorsqu'aucune construction voisines n'existe, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+C ou R+3 dans la limite de 14 mètres maximum.

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres maximum.

- Dans le sous-secteur Ucc et Ucci :

La règle générale :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder R+1+C ou R+2 sans dépasser une hauteur de 11 mètres maximum.

Le rez-de-chaussée habitable doit être créé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (Cf PPRi et/ou Plan Inondation).



Les exceptions à la règle générale :

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres maximum.

Dans tous les secteurs, les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, etc.) sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, à l'exception des cheminées sur les bâtiments existants ou des ouvrages spécifiques et seulement si elles font partie intégrante de la toiture.

2.3 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) Généralités

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme.

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature, doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

L'aspect des extensions doit être cohérent avec l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Pour toutes nouvelles constructions (y compris extensions) et installations, le recours au pastiche (imitation) d'une architecture traditionnelle locale est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, transformateurs électriques, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les éléments techniques de type climatisation ou ventilation, sont :

- admis en façade visible depuis le domaine public uniquement en cas d'impossibilité technique sur une autre façade et s'ils sont dissimulés derrière un élément bâti ;

- admis sur les façades non visibles depuis l'espace public et/ou depuis des espaces communs privés (cour intérieure, patio...) s'ils sont intégrés ou dissimulés ;

- autorisés dans tous les autres cas tout en veillant à limiter les nuisances visuelles, acoustiques aux riverains immédiats, soit idéalement habilement intégré au bâti sur lequel ils s'appuient toutes les fois que les conditions le permettent.

b) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours, de préférence avec une finition grattée. Ce choix s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement). Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs criardes, etc.) sont interdites.

Les enduits seront exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes et dans le respect des matériaux d'origine et des techniques traditionnelles.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être verticale.

Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces dispositions réglementaires, sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité et d'intégrer des procédés de conception innovants.

En outre, pour le secteur Uca et Ucb, Ucc et Ucci :

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture), des murs en pierre meulière ou des murs en briques est interdit.

c) Couvertures

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°. Si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site de la construction sont justifiés, les toitures-terrasses végétalisées ou non, sont autorisées.

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) sont interdites. Les couleurs très claires (exemple : panaché de blancs) sont autorisées uniquement sur les revêtements des toits-terrasses. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

En outre, pour le secteur Uca, Ucb, Ucc et Ucci :

L'entretien et la réhabilitation des toitures des bâtiments anciens devront être réalisés en harmonie avec les matériaux d'origine, en préservant les ouvrages encore en place.

d) Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserves :

- d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment,
- et de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture,
- et/ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil...).

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets doit s'harmoniser sur une même façade et s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement. Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.). Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- lorsqu'ils sont installés sur des pans de toits non visibles depuis la rue,
- lorsque les contraintes techniques (exemple : pour les niveaux sous-combles) ne permettent pas l'installation des coffres à l'intérieur du bâtiment.

Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés.

e) Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée, sous réserve du respect des règles cumulatives suivantes :

- Une implantation sur les toitures secondaires, sur les dépendances, avec une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin...);
- La mise en œuvre doit respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture ;
- Le choix du regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture ;
- Une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre, et de préférence de la même teinte que la toiture. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et proche de la teinte des panneaux.

Le recours à d'autres installations comme les tuiles solaires doit respecter les mêmes conditions pour assurer leur emploi.

Cas particuliers

L'implantation sur les toitures des constructions principales est admise en l'absence de tout caractère patrimonial du ou des bâtiments concernés et si les panneaux solaires ne sont pas visibles depuis la rue et/ou d'un bâtiment voisin disposant d'une perspective sur la toiture supportant le projet d'installation de panneaux solaires.

L'implantation au sol des panneaux solaires est admise si cette dernière est non visible depuis l'espace publics, et ne prend pas son emprise sur un cœur d'îlot ou un Espace Boisé Classé (EBC) délimité sur le document graphique.

f) Vérandas, abris de piscine, pergolas et carports

Ces constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

Des règles différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou de sécurisation du site (ouvrages RTE, équipements publics, etc.).

a) Généralités

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celle-ci doit respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les murs existants en moellons de pays, en pierre de meulière ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

b) En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques

Dans le secteurs Uca :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer et/ou de prolonger une continuité bâtie,
- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie.

Dans le secteur Ucb :

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie,
- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- Les haies,
- Les grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs Ucc et Ucci :

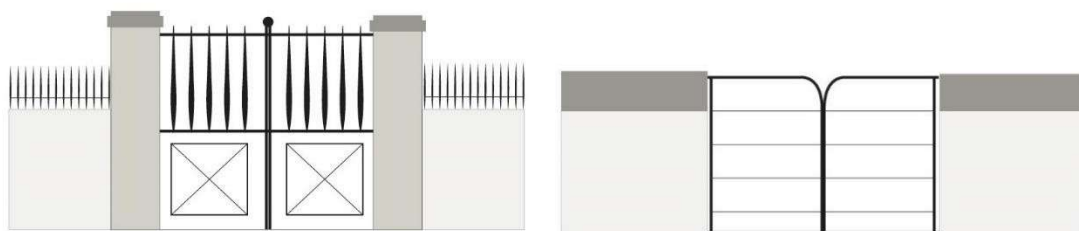
Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille ou d'un barreaudage simple,
- les haies.

Dans les secteurs Uca et Ucb et Ucc et Uccj, dans tous les cas :

La hauteur du mur sera définie en fonction de la hauteur des murs voisins, afin de respecter une cohérence d'ensemble sur la rue ou l'emprise publique. La hauteur des éventuels piliers devra s'inscrire en cohérence avec celle du portail ou portillon qu'ils encadrent.

Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture, à l'exception des portails monumentaux (en bois ou ferronneries, barreaudage ou lames verticales) ou porches, spécialement prévus avec le jeu de piliers ; les grilles anciennes devront être conservées et restaurées.



La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

c) En limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

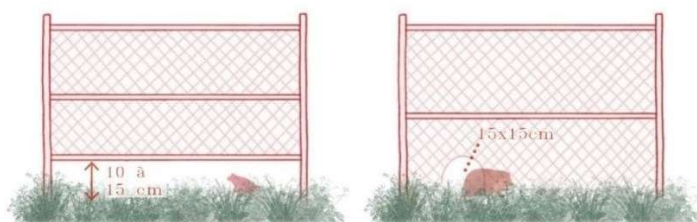
d) En limite séparative avec un espace naturel

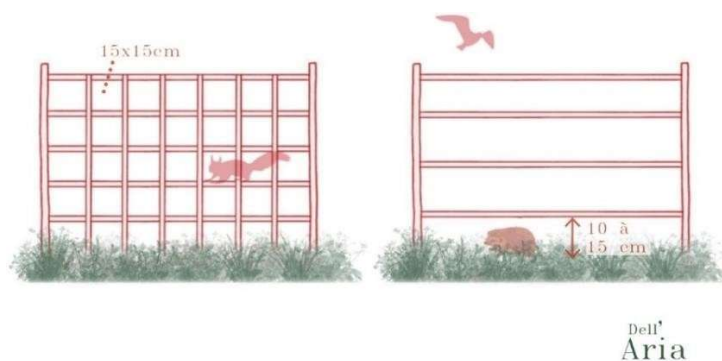
Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune
- une haie végétale d'essences variées et locales (issues de liste figurant au titre 2 du chapitre V – Annexes - du présent règlement) éventuellement doublée d'un grillage comportant un passage à petite faune

Les passages à petite faune doivent être composés de passages de 10 à 20 cm² tous les 15 m, avec un passage minimum par clôture.

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune





Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 2 mètres.

e) Les exceptions aux dispositions ci-dessus

Une hauteur plus importante que la hauteur de 2 mètres peut être admise dans les cas suivants pour :

- > prolonger et/ou restaurer une clôture non végétale existante,
- > compenser un relief marqué ;
- > Des raisons de défense, de sécurité conformément à l'usage et l'activité déterminant l'occupation du terrain d'assiette au projet.

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

a) Les espaces plantés

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les sujets végétaux intéressants, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants doivent être maintenus en bon état de conservation.

L'abattage d'arbres est autorisé en dernier recours dans les cas définis et justifiés suivants :

- > s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux,
- > pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic,
- > lorsqu'ils représentent un danger avéré et immédiat pour les biens ou les personnes.

Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte) sauf s'il s'agissait d'une espèce invasive. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V du présent règlement est interdite.

Superficie plantée :

En secteur Uca, la surface plantée totale minimale doit au moins être égale à 40% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur Ucb, la surface plantée totale minimale doit au moins être égale à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur Ucc et Ucci, la surface plantée totale minimale doit au moins être égale à 70% de la surface totale de l'unité foncière

- Exceptions à la règle :

Pour les commerces et activités de services existants ou autorisés dans la zone, si le respect de la surface plantée totale minimale ne peut être techniquement assuré, il est possible de déroger à la règle à condition de respecter au moins une des dispositions suivantes :

- de végétaliser les toitures,
- de végétaliser et d'aménager les espaces de stationnement avec des revêtements perméables,
- de créer des toitures énergétiques (avec panneaux solaires par exemple),
- d'installer des ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement.

*b) Les règles de stationnement :*Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,0 m
- largeur : 2,3 m

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera demandé de justifier que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération dans les autres secteurs.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations d'aménagement de places de stationnement imposées, 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.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 5 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés. Cette disposition ne

s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids-lourds et aux aires de livraisons qui obéissent à des contraintes de charges particulières.

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

HABITATION	
	Uc (sous-secteurs compris)
Logement	<p><u>En dehors du périmètre de 500 mètres autour de la gare (dans lequel s'appliquent les dispositions rédigées au titre 2 du chapitre I du présent règlement) :</u></p> <p>1,36 place* minimum par logement applicable aux programmes neufs et aux opérations créant un logement supplémentaire, soit par extension, soit par division d'un bâti existant, sauf contrainte technique justifiée.</p> <p>Pour les opérations d'au moins 10 logements, il est en plus demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de places de stationnement visiteurs à hauteur de 2 places pour les programmes de 10 logements et 1 place supplémentaire par tranche de 10 logements • L'aménagement d'une place de stationnement normée pour l'accueil des stationnements de livraison et/ou de déménagement. <p>Pour les opération de plus de 10 logements, au moins 50% des places doivent être intégrées au bâtiment.</p>
Les places doubles ou places commandées sont autorisées si elles sont localisées sur l'emprise foncière du logement concerné et qu'elles lui sont réservées.	
*Pour les projets de création de logement bénéficiant de prêts aidés de l'Etat, il est imposé 1 place de stationnement par logement.	
Hébergement	1 place minimum pour 5 lits en construction neuve
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Pas de minimum imposé
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas de minimum imposé
Restauration	Pas de minimum imposé
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Pas de minimum imposé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	2 places pour 5 emplois
Bureau	1 place minimum par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher/nombre de lits/nombre d'emplois/nombre de places assises, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le stationnement des cycles

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

Uca, Ucb, Ucc et Ucci	
HABITATION	
Logement	
Pour toute nouvelle construction, il est demandé :	
<ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement vélo minimum pour les logements de moins de 60 m² et 2 places pour les logements de plus de 60 m² sauf contraintes techniques particulières justifiées ; 	
Pour tout programme comprenant au moins 2 logements :	
<ul style="list-style-type: none"> un espace de stationnement vélo sécurisé couvert, éclairé et idéalement clos par une porte dotée d'un système de fermeture. 1 place de vélo cargo minimum (parmi les places vélos imposées ci-dessus) sauf contraintes techniques justifiées ; 	
Les projets de réhabilitation, d'extension et/ou de changement de destination sont soumis aux mêmes obligations, sauf quand la configuration des lieux ou les contraintes techniques le justifient.	
Hébergement	
Aucune obligation pour les hébergements spécifiques	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la

	Uca, Ucb, Ucc et Ucci
	surface de plancher est supérieure à 500 m ² .
Restauration	Pas de minimum imposé
Activités de service où s'effectue une clientèle	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Une place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .
Bureau	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher

L'aménagement des places de stationnement vélo doit respecter les règles ci-dessous :

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m². La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m².

Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol, dans une annexe extérieure au bâtiment et/ou en dernier ressort à partir d'un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public, et situé impérativement sur la même unité foncière que ledit bâtiment. Cette obligation dans le cadre de projet portant sur des bâtiments existants peut être allégée au regard d'un état des lieux de l'existant et/ou de contraintes incompatibles avec l'application de cette dernière.

LE SECTEUR Ud

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

Le secteur Ud correspond aux secteurs d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone regroupant souvent plusieurs fonctions urbaines : habitat, services, équipements et activités économiques. Une des caractéristiques principales de ce secteur est la hauteur importante des constructions. Le territoire de Melun est contrasté en matière de mixité ; l'existence de vastes secteurs concentrant une part de logements sociaux importante en témoigne. A travers la création du secteur Ud, la collectivité souhaite améliorer qualitativement l'offre et permettre une diversification de la typologie des constructions (en lien avec le NPNRU notamment).



TITRE 1. USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées dans les pièces 3.1 (Site de l'ancien hôpital Marc Jacquet, Site de Chateaubriand et Site des Mézereaux) et 3.2 complètent les dispositions réglementaires ci-après.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X: Occupations et utilisations du sol interdites

		Ud
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<i>* sous réserve qu'il s'agisse d'une évolution (réhabilitation, extension,...) des bâtiments existants, ou d'une construction neuve identifiée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</i>		
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V*
<i>* Sous réserve qu'il s'agisse d'une évolution (réhabilitation, extension,...) des bâtiments existants, ou d'une construction neuve identifiée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</i>		
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	V*
<i>* Uniquement s'il s'agit d'une évolution (réhabilitation, extension, mise aux normes...) de lieux de culte déjà existants à la date d'approbation du PLU.</i>		
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population.</i>		
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
	Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>		

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

X

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

TITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

Les constructions situées en bordure du futur boulevard urbain, défini au document graphique, devront s'implanter avec un recul minimal de 8,0 mètres par rapport aux emprises de ce boulevard.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques ;
- soit en retrait des voies publiques ou privées et emprises publiques ;
- et en limite(s) ou en retrait(s) des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions s'implanteront en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve du respect des dispositions du Code Civil.

ou

- > lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions,
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure etc.).
- > dans le cas de la construction d'une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol, non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.
- > dans le cas de piscines non couvertes (y compris les margelles, terrasses, édicules ou ouvrages techniques etc.).

Pour les dernières situations ci-dessus, l'implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives est obligatoire. Ledit retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Cas particuliers non soumis à l'obligation de retrait de 3 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives :

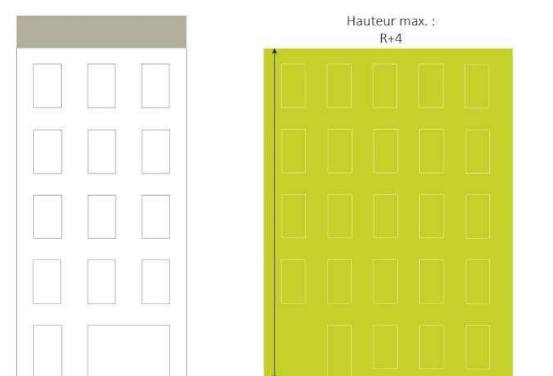
- > Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment) non visibles depuis l'espace public.
- > Les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. En cas d'ITE débordant du domaine public son autorisation est conditionnée à l'obtention d'une occupation du domaine public.
- > Les saillies ou autres décors de façade (marquises, balcons...) qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance de retrait.

2.2 VOLUMETRIE

a) La Hauteur

La règle générale :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder une hauteur de R+3+C, R+3+Attique ou R+4, dans la limite de 18 mètres.

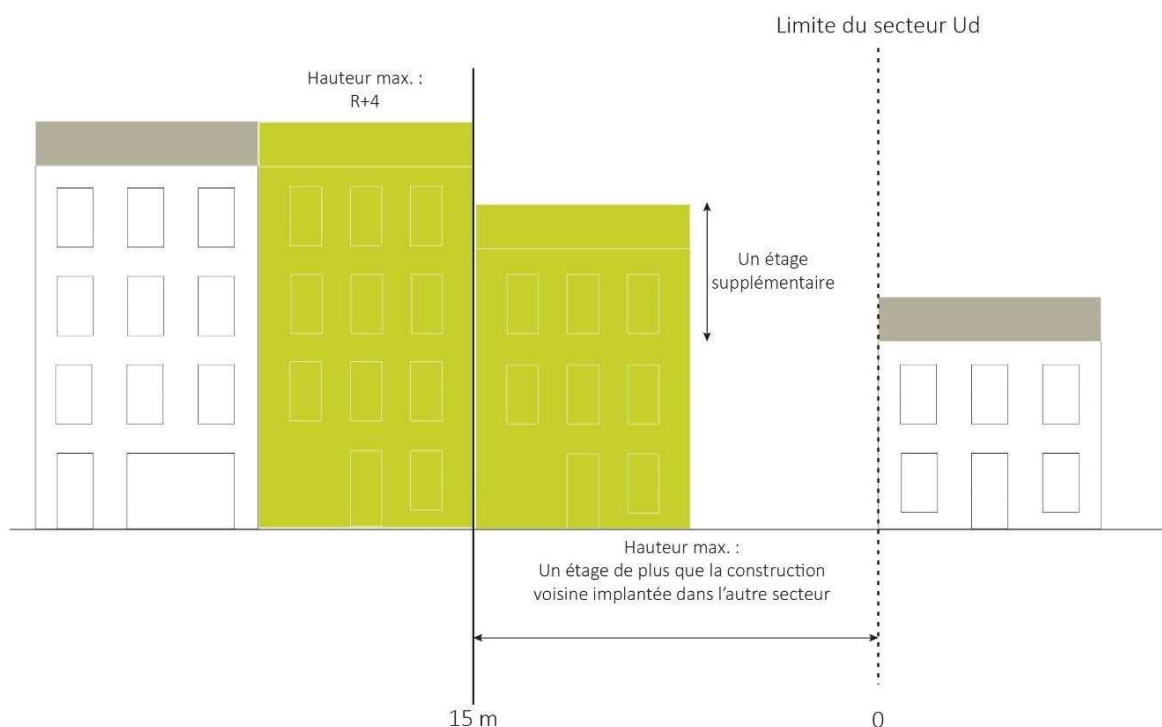


Les exceptions à la règle générale :

Cas particuliers des constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteurs du PLU, leurs hauteurs maximales devront respecter un épannelage avec les constructions voisines des autres secteurs et ainsi :

- être inférieure à la hauteur maximale des constructions voisines implantées dans la zone Ud (hors annexe) ;
- s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ud et les hauteurs des constructions de la zone voisine (hors annexe).

Dans ces cas et dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ud et celle de la zone voisine, la construction ne pourra pas dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe.



> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres maximum,

Les ouvrages techniques (antennes, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

2.3 ASPECT EXTERIEUR

a) Généralités

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme.

Pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante, l'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

L'aspect des extensions doit être cohérent avec l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Pour toutes nouvelles constructions (y compris extensions) et installations, le recours au pastiche (imitation) d'une architecture traditionnelle locale est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, transformateurs électriques, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les éléments techniques de type climatisation ou ventilation, sont :

- admis en façade visible depuis le domaine public uniquement en cas d'impossibilité technique sur une autre façade et s'ils sont dissimulés derrière un élément bâti ;
- admis sur les façades non visibles depuis l'espace public et/ou depuis des espaces communs privés (cour intérieure, patio...) s'ils sont intégrés ou dissimulés ;
- autorisés dans tous les autres cas tout en veillant à limiter les nuisances visuelles, acoustiques aux riverains immédiats, soit idéalement habilement intégré au bâti sur lequel ils s'appuie toutes les fois que les conditions le permettent.

b) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours, de préférence avec une finition grattée. Ce choix s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement). Des colorations différentes peuvent être autorisés pour des éléments ponctuels d'animation des façades, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.

Les enduits seront exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes et dans le respect des matériaux d'origine et des techniques traditionnelles.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces dispositions réglementaires, sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité et d'intégrer des procédés de conception innovants.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre

élément de modénature, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture) ou des murs en briques est interdit.

c) Couvertures

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site de la construction sont justifiés, les toitures-terrasses végétalisées ou non, sont autorisées.

L'entretien et la réhabilitation des toitures des bâtiments anciens devront être réalisés en harmonie avec les matériaux d'origine, en préservant les ouvrages encore en place.

d) Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserves :

- d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment,
- et de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture,
- et/ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil...).

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets doit s'harmoniser sur une même façade et s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement). Les couleurs vives seront autorisées uniquement dans le cadre d'éléments ponctuels, participant à l'animation des façades (volets, garde-corps,...), sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.) sauf si le projet justifie des exceptions limitativement énumérées suivantes admises au regard des enjeux de patrimoine qui restent prioritaires à savoir :

- Lorsque les volets roulants (et coffrages) sont installés sur des pans de toits non visibles depuis l'espace public ou une emprise privée d'un édifice ou d'un ensemble bâti proposant des façades qualitatives ;
- Lorsque les contraintes techniques (exemple : pour les niveaux sous-combles) ne permettent pas l'installation des coffres à l'intérieur du bâtiment.

Sur les façades arrières qui autorisent la pose de volets roulants (et coffrages), il conviendra de penser à assurer l'ensoleillement et le confort d'été.

e) Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée, à condition de respecter les règles suivantes :

- Soit une implantation privilégiée en partie basse des toitures à pente ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin...) OU
- Soit une implantation sur les toitures terrasses OU
- Soit une implantation au sol si cette dernière est non visible depuis l'espace publics

Dans tous les cas, leur installation doit veiller au respect des mesures suivantes :

- Sur des toitures en pente tout particulièrement, la mise en œuvre doit respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture ;
- Le choix du regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture ;
- Une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit ;

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre, et de préférence de la même teinte que la toiture. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et proche de la teinte des panneaux.

f) Vérandas, abris de piscine, pergolas et carports

Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

Des règles différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou de sécurisation du site (ouvrages RTE, équipements publics, etc.).

a) Généralités

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celle-ci doit respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,

- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

b) En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques

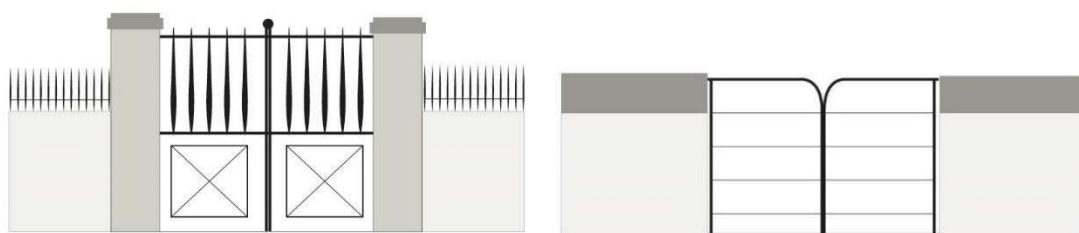
Seuls les catégories de clôtures suivants sont autorisées :

- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- Les haies,
- Les grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas :

La hauteur du mur sera définie en fonction de la hauteur des murs voisins, afin de respecter une cohérence d'ensemble sur la rue ou l'emprise publique. La hauteur des éventuels piliers devra s'inscrire en cohérence avec celle du portail ou portillon qu'ils encadrent.

Les portails doivent être de même hauteur que la hauteur de la clôture, hors piliers.



La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

c) En limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

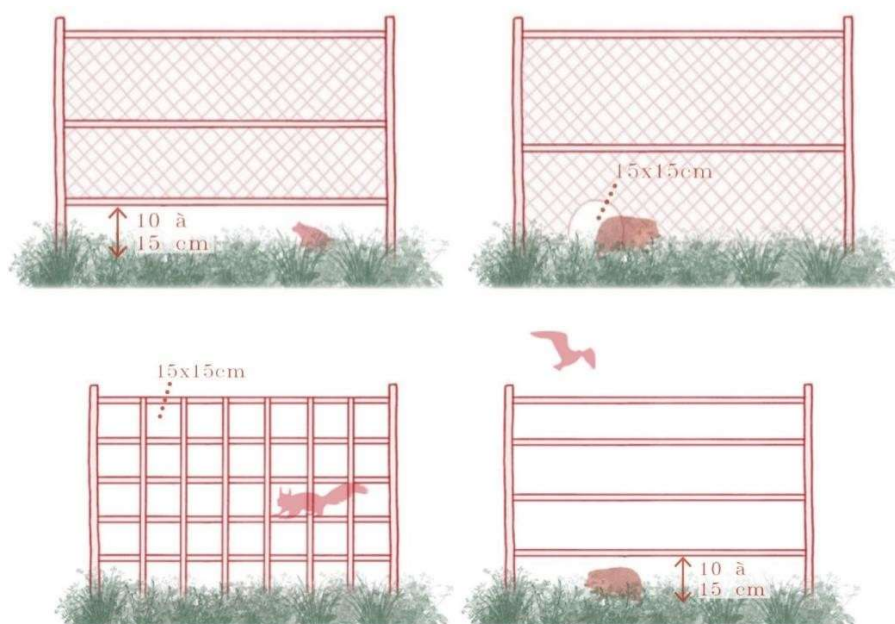
d) En limite séparative avec un espace naturel

Seuls les catégories de clôtures suivants sont autorisés :

- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune
- une haie végétale d'essences variées et locales (issues de liste figurant au titre 2 du chapitre V – Annexes - du présent règlement) éventuellement doublée d'un grillage comportant un passage à petite faune

Les passages à petite faune doivent être composés de passages de 10 à 20 cm² tous les 15 m, avec un passage minimum par clôture.

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune



Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

e) Les exceptions aux dispositions ci-dessus

Une hauteur plus importante que la hauteur de 2 mètres peut être admise dans les cas suivants pour :

- > prolonger et/ou restaurer une clôture non végétale existante,
- > compenser un relief marqué ;
- > Des raisons de défense, de sécurité conformément à l'usage et l'activité déterminant l'occupation du terrain d'assiette au projet.

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

a) Les espaces plantés

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les sujets végétaux intéressants, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants doivent être maintenus en bon état de conservation.

L'abattage d'arbres est autorisé en dernier recours dans les cas définis et justifiés suivants :

- > s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux,

- > pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic,
- > lorsqu'ils représentent un danger avéré et immédiat pour les biens ou les personnes.

Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte) sauf s'il s'agissait d'une espèce invasive. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V du présent règlement est interdite.

Superficie plantée :

En secteur Ud, la surface plantée totale minimale doit au moins être égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

- Exceptions à la règle :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette obligation.

Pour les commerces et activités de services existants ou autorisés dans la zone, si le respect de la surface plantée totale minimale ne peut être techniquement assuré, il est possible de déroger à la règle à condition de respecter au moins une des dispositions suivantes :

- de végétaliser les toitures,
- de végétaliser et d'aménager les espaces de stationnement avec des revêtements perméables,
- de créer des toitures énergétiques (avec panneaux solaires par exemple),
- d'installer des ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement.

b) Les règles de stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,0 m
- largeur : 2,3 m

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera demandé de justifier que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération dans les autres secteurs.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations d'aménagement de places de stationnement imposées, 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.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 5 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids-lourds et aux aires de livraisons qui obéissent à des contraintes de charges particulières.

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

HABITATION	
	Ud (sous-secteurs compris)
Logement	<p><u>En dehors du périmètre de 500 mètres autour de la gare (dans lequel s'appliquent les dispositions rédigées au titre 2 du chapitre I du présent règlement) :</u></p> <p>Pour les projets de création de logement bénéficiant de prêts aidés de l'Etat, il est imposé 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Dans le cadre de projet portant sur un bâtiment existant, aucune place de stationnement n'est imposée pour les projets qui cumulent les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La surface de plancher créée est inférieure à 45 m² ET • Aucun logement supplémentaire n'est créé ET • Lesdits travaux ne suppriment pas de place existante, permettant de répondre au nombre de places exigible. <p>Pour tous les autres cas :</p> <p>1,36 place minimum par logement applicable aux programmes neufs et aux opérations créant un logement supplémentaire, soit par extension, soit par division d'un bâti existant, sauf contrainte technique justifiée.</p>
	<p>Pour les opérations de plus de 15 logements, au moins 80% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment et exceptionnellement sous forme d'annexes si les contraintes techniques et/ou la configuration des terrains le justifient.</p> <p>Les places doubles ou places commandées sont autorisées si elles sont localisées sur l'emprise foncière du logement concerné et qu'elles lui sont réservées.</p>
Hébergement	1 place minimum pour 5 lits en construction neuve
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	minimum 1 place par local
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Pas de minimum imposé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	2 places pour 5 emplois
Bureau	1 place minimum par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher/nombre de lits/nombre d'emplois/nombre de places assises, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le stationnement des cycles

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

	Ud
HABITATION	
Logement	
Pour toute nouvelle construction, il est demandé :	
<ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement vélo minimum pour les logements de moins de 60 m² et 2 places pour les logements de plus de 60 m² sauf contraintes techniques particulières justifiées ; 	
Pour tout programme comprenant au moins 2 logements :	
<ul style="list-style-type: none"> un espace de stationnement vélo sécurisé couvert, éclairé et idéalement clos par une porte dotée d'un système de fermeture. 1 place de vélo cargo minimum (parmi les places vélos imposées ci-dessus) sauf contraintes techniques justifiées ; 	

Les projets de réhabilitation, d'extension et/ou de changement de destination sont soumis aux mêmes obligations, sauf quand la configuration des lieux ou les contraintes techniques le justifient.	
Hébergement	
Aucune obligation pour les hébergements spécifiques	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .
Activités de service où s'effectue une clientèle	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hôtel	Pas de minimum imposé
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Une place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .
Bureau	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher

L'aménagement des places de stationnement vélo doit respecter les règles ci-dessous :

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m². La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m².

Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol, dans une annexe extérieure au bâtiment et/ou en dernier ressort à partir d'un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public, et situé impérativement sur la même unité foncière que ledit bâtiment. Cette obligation dans le cadre de projet portant sur des bâtiments existants peut être allégée au regard d'un état des lieux de l'existant et/ou de contraintes incompatibles avec l'application de cette dernière.

LE SECTEUR Um

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

Le secteur Um correspond aux sites accueillant ou destinés à accueillir une mixité d'usages et de fonctions.

Une partie du secteur Um est soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Un Périmètre d'Attente d'un Projet Global (PAPAG) couvre une partie du secteur Um et est reporté au document graphique. Les dispositions applicables au sein de ce périmètre sont rédigées au titre 2 du Chapitre I du présent règlement.



TITRE 1. USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées dans les pièces 3.1 (Site Enedis et Site de l'ancien hôpital Marc Jacquet) et 3.2 complètent les dispositions réglementaires ci-après.

Au sein du Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité sur le document graphique, des règles spécifiques sont rédigées au titre 2 du Chapitre I du présent règlement.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

		Um
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
<i>* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population.</i>		
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	V
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
	Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>		

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

X

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

TITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- > en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques ou en retrait par rapport à celles-ci,
- > en limite séparative ou en retrait par rapport à celles-ci.

Le retrait à la limite et/ou limites restantes doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions s'implanteront en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

- > pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve du respect des dispositions du Code Civil.

Ou

- > lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions.
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure etc.).

> dans le cas de la construction d'une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol, non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.

> dans le cas de piscines non couvertes (y compris les margelles, terrasses, édicules ou ouvrages techniques etc.).

Pour les dernières situations ci-dessus, l'implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives est obligatoire. Ledit retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâti sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Cas particuliers non soumis à l'obligation de retrait de 3 mètres minimum par rapport à la ou les limite(s) séparative(s) :

> Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public,

> Lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public ;

> Les isolations par l'extérieur (ITE) des bâtiments déjà implantés en limite dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres et si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. En cas d'ITE débordant du domaine public son autorisation est conditionnée à l'obtention d'une occupation du domaine public,

> Les saillies ou autres décors de façade (marquises, balcons...) qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance de retrait.

2.2 VOLUMETRIE

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La Hauteur

La règle générale :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder une hauteur de R+2+C ou R+3 dans la limite de 14 mètres maximum.

Les exceptions à la règle générale :

> si la hauteur des bâtiments voisins est plus importante que R+2+C, la hauteur des constructions neuves pourra être égale à la hauteur des bâtiments voisins,

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres maximum,

Les ouvrages techniques (antennes, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

2.3 ASPECT EXTERIEUR

a) Généralités

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme.

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature, doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.

Pour toute nouvelle construction, installation et extension, l'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

L'aspect des extensions doit être cohérent avec l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Pour toutes nouvelles constructions (y compris extensions) et installations, le recours au pastiche (imitation) d'une architecture traditionnelle locale est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, transformateurs électriques, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les éléments techniques de type climatisation ou ventilation, sont :

- admis en façade visible depuis le domaine public uniquement en cas d'impossibilité technique sur une autre façade et s'ils sont dissimulés derrière un élément bâti ;
- admis sur les façades non visibles depuis l'espace public et/ou depuis des espaces communs privés (cour intérieure, patio...) s'ils sont intégrés ou dissimulés ;
- autorisés dans tous les autres cas tout en veillant à limiter les nuisances visuelles, acoustiques aux riverains immédiats, soit idéalement habilement intégré au bâti sur lequel ils s'appuient toutes les fois que les conditions le permettent.

b) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours, de préférence avec une finition grattée. Ce choix s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement). Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs criardes, etc.) sont interdites.

Les enduits seront exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes et dans le respect des matériaux d'origine et des techniques traditionnelles.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être verticale.

Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces dispositions réglementaires, sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité et d'intégrer des procédés de conception innovants.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture), des murs en pierre meulière ou des murs en briques est interdit.

c) Couvertures

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°. Si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site de la construction sont justifiés, les toitures-terrasses végétalisées ou non, sont autorisées.

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) sont interdites. Les couleurs très claires (exemple : panaché de blancs) sont autorisées uniquement sur les revêtements des toits-terrasses. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

L'entretien et la réhabilitation des toitures des bâtiments anciens devront être réalisés en harmonie avec les matériaux d'origine, en préservant les ouvrages encore en place.

d) Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserves :

- d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment,

- et de ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture,
- et/ou si un traitement approprié est apporté en façade (volets rabattus, trompe l'œil...).

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets doit s'harmoniser sur une même façade et s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement. Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.) sauf si le projet justifie des exceptions limitativement énumérées suivantes admises au regard des enjeux de patrimoine qui restent prioritaires à savoir :

- Lorsque les volets roulants (et coffrages) sont installés sur des pans de toits non visibles depuis l'espace public ou une emprise privé d'un édifice ou d'un ensemble bâti proposant des façades qualitatives ;
- Lorsque les contraintes techniques (exemple : pour les niveaux sous-combles) ne permettent pas l'installation des coffres à l'intérieur du bâtiment.

Sur les façades arrières qui autorisent la pose de volets roulants (et coffrages), il conviendra de penser à assurer l'ensoleillement et le confort d'été.

Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés.

e) Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée, sous réserve du respect des règles cumulatives suivantes :

- Une implantation sur les toitures secondaires, sur les dépendances avec une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin...);
- La mise en œuvre doit respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture ;
- Le choix du regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture ;
- Une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre, et de préférence de la même teinte que la toiture. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et proche de la teinte des panneaux.

Le recours à d'autres installations comme les tuiles solaires doit respecter les mêmes conditions pour assurer leur emploi.

Cas particuliers

L'implantation sur les toitures des constructions principales est admise en l'absence de tout caractère patrimonial du ou des bâtiments concernés et si les panneaux solaires ne sont pas visibles depuis la rue et/ou d'un bâtiment voisin disposant d'une perspective sur la toiture supportant le projet d'installation de panneaux solaires.

L'implantation au sol des panneaux solaires est admise si cette dernière est non visible depuis l'espace publics, et ne prend pas son emprise sur un cœur d'îlot ou un Espace Boisé Classé (EBC) délimité sur le document graphique.

f) Vérandas, abris de piscine, pergolas et carports

Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

Des règles différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou de sécurisation du site (ouvrages RTE, équipements publics, etc.).

a) Généralités

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celle-ci doit respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les murs existants en moellons de pays, en pierre de meulière ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité

technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

b) En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques

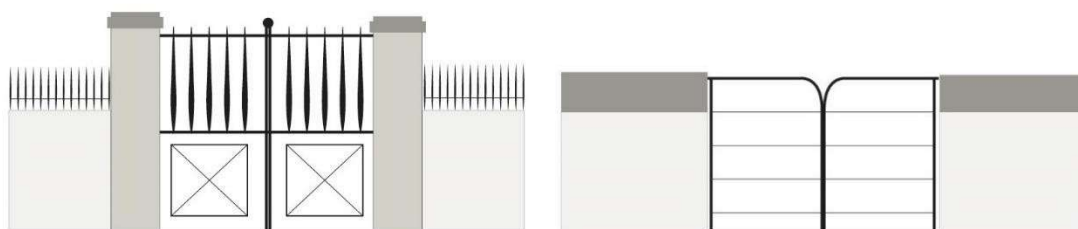
Seuls les catégories de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer et/ou de prolonger une continuité bâtie,
- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- Les haies,
- Les grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas :

La hauteur du mur sera définie en fonction de la hauteur des murs voisins, afin de respecter une cohérence d'ensemble sur la rue ou l'emprise publique. La hauteur des éventuels piliers devra s'inscrire en cohérence avec celle du portail ou portillon qu'ils encadrent.

Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture, à l'exception des portails monumentaux (en bois ou ferronneries, barreaudage ou lames verticaux) ou porches, spécialement prévus avec le jeu de piliers ; les grilles anciennes devront être conservées et restaurées.



La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

c) En limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

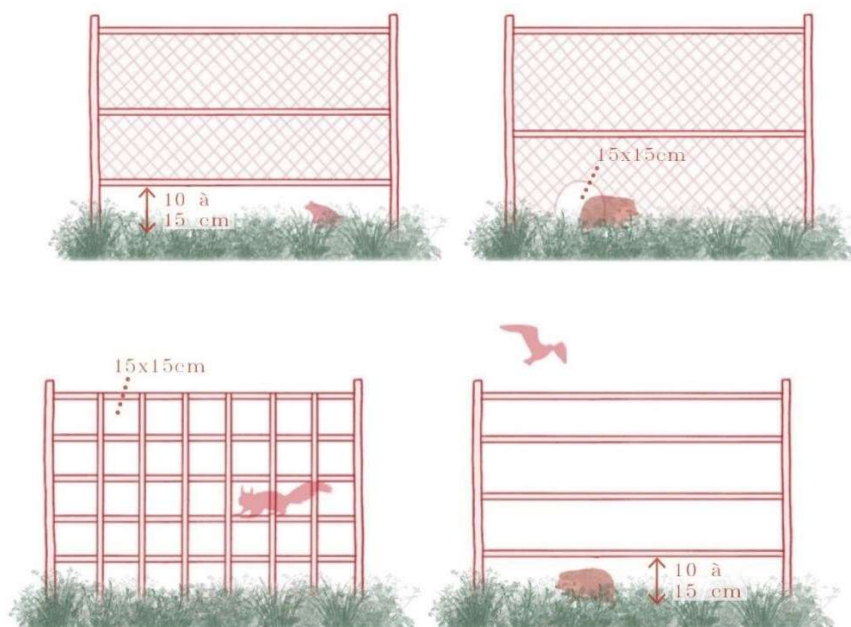
d) En limite séparative avec un espace naturel

Seuls les catégories de clôtures suivants sont autorisés :

- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune
- une haie végétale d'essences variées et locales (issues de liste figurant au titre 2 du chapitre V du présent règlement) éventuellement doublée d'un grillage comportant un passage à petite faune

Les passages à petite faune doivent être composés de passages de 10 à 20 cm² tous les 15 m, avec un passage minimum par clôture.

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune



Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

e) Les exceptions aux dispositions ci-dessus

Une hauteur plus importante que la hauteur de 2 mètres peut être admise dans les cas suivants pour :

- > prolonger et/ou restaurer une clôture non végétale existante,
- > compenser un relief marqué ;
- > Des raisons de défense, de sécurité conformément à l'usage et l'activité déterminant l'occupation du terrain d'assiette au projet.

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

a) Les espaces plantés

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les sujets végétaux intéressants, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants doivent être maintenus en bon état de conservation.

L'abattage d'arbres est autorisé en dernier recours dans les cas définis et justifiés suivants :

> s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux,

> pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic,

> lorsqu'ils représentent un danger avéré et immédiat pour les biens ou les personnes.

Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte) sauf s'il s'agissait d'une espèce invasive. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V du présent règlement est interdite.

Superficie plantée :

En secteur Um, la surface plantée totale minimale doit au moins être égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

- Exceptions à la règle :

Pour les commerces et activités de services existants ou autorisés dans la zone, si le respect de la surface plantée totale minimale ne peut être techniquement assuré, il est possible de déroger à la règle à condition de respecter au moins une des dispositions suivantes :

- de végétaliser les toitures,
- de végétaliser et d'aménager les espaces de stationnement avec des revêtements perméables,
- de créer des toitures énergétiques (avec panneaux solaires par exemple),
- d'installer des ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement.

b) Les règles de stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,0 m
- largeur : 2,3 m

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera demandé de justifier que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération dans les autres secteurs. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations d'aménagement de places de stationnement imposées, 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.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 5 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids-lourds et aux aires de livraisons qui obéissent à des contraintes de charges particulières.

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

Um	
HABITATION	
Logement	<p><u>En dehors du périmètre de 500 mètres autour de la gare (dans lequel s'appliquent les dispositions rédigées au titre 2 du chapitre I du présent règlement) :</u></p> <p>Pour les projets de création de logement bénéficiant de prêts aidés de l'Etat, il est imposé 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour tous les autres projets :</p> <p>1,36 place minimum par logement applicable aux programmes neufs et aux opérations créant un logement supplémentaire, soit par extension, soit par division d'un bâti existant, sauf contrainte technique justifiée.</p> <p>Pour les opérations d'au moins 10 logements, il est en plus demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de places de stationnement visiteurs à hauteur de 2 places pour les programmes de 10 logements et 1 place supplémentaire par tranche de 10 logements • L'aménagement d'une place de stationnement normée pour l'accueil des stationnements de livraison et/ou de déménagement.
Hébergement	1 place minimum pour 5 lits en construction neuve
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas de minimum imposé
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Pas de minimum imposé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	2 places pour 5 emplois
Bureau	1 place minimum par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher/nombre de lits/nombre d'emplois/nombre de places assises, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le stationnement des cycles

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

Um	
HABITATION	
Logement	
Pour toute nouvelle construction, il est demandé :	
<ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement vélo minimum pour les logements de moins de 60 m² et 2 places pour les logements de plus de 60 m² sauf contraintes techniques particulières justifiées ; 	
Pour tout programme comprenant au moins 2 logements :	
<ul style="list-style-type: none"> un espace de stationnement vélo sécurisé couvert, éclairé et idéalement clos par une porte dotée d'un système de fermeture. 1 place de vélo cargo minimum (parmi les places vélos imposées ci-dessus) sauf contraintes techniques justifiées ; 	
Les projets de réhabilitation, d'extension et/ou de changement de destination sont soumis aux mêmes obligations, sauf quand la configuration des lieux ou les contraintes techniques le justifie.	
Hébergement	
Aucune obligation pour les hébergements spécifiques	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Activités de service où s'effectue une clientèle	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hôtel	Pas de minimum imposé
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	

	Um
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Une place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .
Bureau	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher

L'aménagement des places de stationnement vélo doit respecter les règles ci-dessous :

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m². La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m².

Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol, dans une annexe extérieure au bâtiment et/ou en dernier ressort à partir d'un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public, et situé impérativement sur la même unité foncière que ledit bâtiment. Cette obligation dans le cadre de projet portant sur des bâtiments existants peut être allégée au regard d'un état des lieux de l'existant et/ou de contraintes incompatibles avec l'application de cette dernière.

LE SECTEUR Uw

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

Le secteur Uw correspond correspondant à l'écoquartier Woodi faisant l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Il comprend trois sous-secteurs correspondant au plan d'aménagement et au programme des constructions inclus dans le traité de concession :

> **Le sous-secteur Uw1** correspond au secteur le plus dense de l'écoquartier. Il constitue une accroche urbaine forte en entrée du rond-point de Beauregard, à vocation mixte : logement, activités commerciales ou de services et équipements publics.

> **Le sous-secteur Uw2** correspond au secteur à vocation mixte de logements, d'équipements publics et d'intérêt général et d'activités économiques,

> **Le sous-secteur Uw3** correspond au secteur de l'écoquartier à vocation dominante résidentielle.



TITRE 1. USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées.

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X: Occupations et utilisations du sol interdites.

	Uw1	Uw2	Uw3
HABITATION			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V	V	V
Restauration	V	V	X
Commerce de gros	V*	V*	V*
<i>* Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>			
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Hôtel	V	V	X
Autres hébergements touristiques	V	V	V
Cinéma	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V
Equipements sportifs	V	V	V
Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

	Uw1	Uw2	Uw3
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les CUMA agréées (Coopératives d'Utilisation des Matériels Agricoles)	X	X	X
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 			
Les carrières	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

TITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

Dans le secteur Uw1 :

En bordure du futur Boulevard urbain, les constructions nouvelles s'implantent avec un recul de 2 à 10 mètres par rapport aux tréfonds HTA (Haute Tension A).

Pour le reste de la zone, les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques ou en retrait.

Les constructions nouvelles s'implantent en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la marge latérale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours et 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Dans le secteur Uw2 :

Les constructions nouvelles s'implantent soit à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, soit en retrait en respectant un recul d'au moins 3 mètres.

Les constructions pourront s'implanter soit sur une ou deux des limites latérales, soit en retrait.

En cas de retrait, la marge latérale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours et 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Dans le secteur Uw3 :

Les constructions nouvelles s'implantent soit à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, soit en retrait en respectant un recul d'au moins 3 mètres.

Les constructions pourront s'implanter soit sur une ou deux des limites latérales, soit en retrait.

En cas de retrait, la marge latérale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours et 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de fonds de parcelle, en respectant une marge de fond de parcelle au moins égale à 4 mètres s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours et 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions s'implanteront en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve du respect des dispositions du Code Civil.

Ou

> lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions.

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.).

> dans le cas de la construction d'une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol, non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public

> dans le cas de piscines non couvertes (y compris les margelles, terrasses, édicules ou ouvrages techniques etc.).

Pour les dernières situations ci-dessus, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Dans le cas d'annexes de hauteur inférieure à 3,50 mètres et de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), d'abris pour animaux de hauteur inférieure à 3,50 mètres et d'abris de hauteur inférieure à 3,50 mètres et de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

L'isolation par l'extérieur des bâtiments déjà implantés en limite est autorisée dans la limite d'une épaisseur de 35 centimètres si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent. Si l'isolation par l'extérieur débordé du domaine public, une autorisation d'occupation du domaine public est nécessaire.

Les saillies ou autres décors de façade (marquises, balcons...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance de retrait.

2.2 VOLUMETRIE

a) La Hauteur

- Dans les secteurs Uw1 et Uw2 :

La règle générale :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder R+5.

Dans le secteur Uw3 :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder R+3 dans la limite de 12 mètres.

Les exceptions à la règle générale :

> Lorsque la construction fait preuve d'exemplarité énergétique (c'est-à-dire qu'elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie, consommation en énergie primaire, consommation en énergie primaire non renouvelable et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire, fixés par arrêté), est autorisé un dépassement par rapport à la hauteur fixée dans la règle générale sans création d'un niveau supplémentaire,

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres maximum,

Les ouvrages techniques (antennes, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

2.3 ASPECT EXTERIEUR

a) Généralités

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions doivent s'adapter doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Pour toutes nouvelles constructions (y compris extensions) et installations, le recours au pastiche (imitation) d'une architecture traditionnelle locale est interdit.

Les éléments techniques de type climatisation ou ventilation, sont interdits en façade de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés (ou dissimulés derrière un élément bâti).

b) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrières des constructions. Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.

Les matériaux de façade seront choisis dans un souci de cohérence avec le bâti avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les constructions annexes et clôtures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours, de préférence avec une finition grattée.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Les murs végétalisés sont acceptés à condition que la pérennité des matériaux soit prise en compte.

Les créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la structure porteuse de l'immeuble. La façade commerciale devra marquer une séparation nette avec l'entrée de l'immeuble et l'accès aux logements.

c) Couvertures

Règle générale :

Les formes de toitures seront simples, adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.) et à leur fonction.

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 30° et 45°. Les toitures-terrasses végétalisées ou non, sont autorisées.

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

Des projets adoptants des pentes asymétriques en toiture pourront être ponctuellement admis, sous réserve que les propositions architecturales intégrant ces toitures permettent des objectifs de

performances énergétiques en plus de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

d) Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets doit s'harmoniser sur une même façade et s'appuiera sur le nuancier figurant au titre 1 du chapitre V du présent règlement. Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.). Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- lorsqu'ils sont installés sur des pans de toits non visibles depuis la rue,
- lorsque les contraintes techniques (exemple : pour les niveaux sous-combles) ne permettent pas l'installation des coffres à l'intérieur du bâtiment.

Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés, en complément des volets roulants.

e) Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée en toiture, à condition de respecter les règles suivantes :

- La mise en œuvre devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- Regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture,
- Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Les panneaux solaires au sol ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

f) Vérandas, abris de piscine, pergolas et carports

Ces constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

Des règles différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou de sécurisation du site (ouvrages RTE, équipements publics, etc.).

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas soumises à ces règles.

a) Généralités

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

b) En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques

Dans l'ensemble des secteurs Uw1, Uw2 et Uw3 :

Les murs-bahuts sont autorisés.

Il doivent respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, être enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage simple, d'une barrière en bois ou de tout autre dispositif à claire-voie. Ils peuvent être doublés ou non d'une haie vive. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas l'écoulement des eaux (ex : barbacanes...).

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

c) En limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

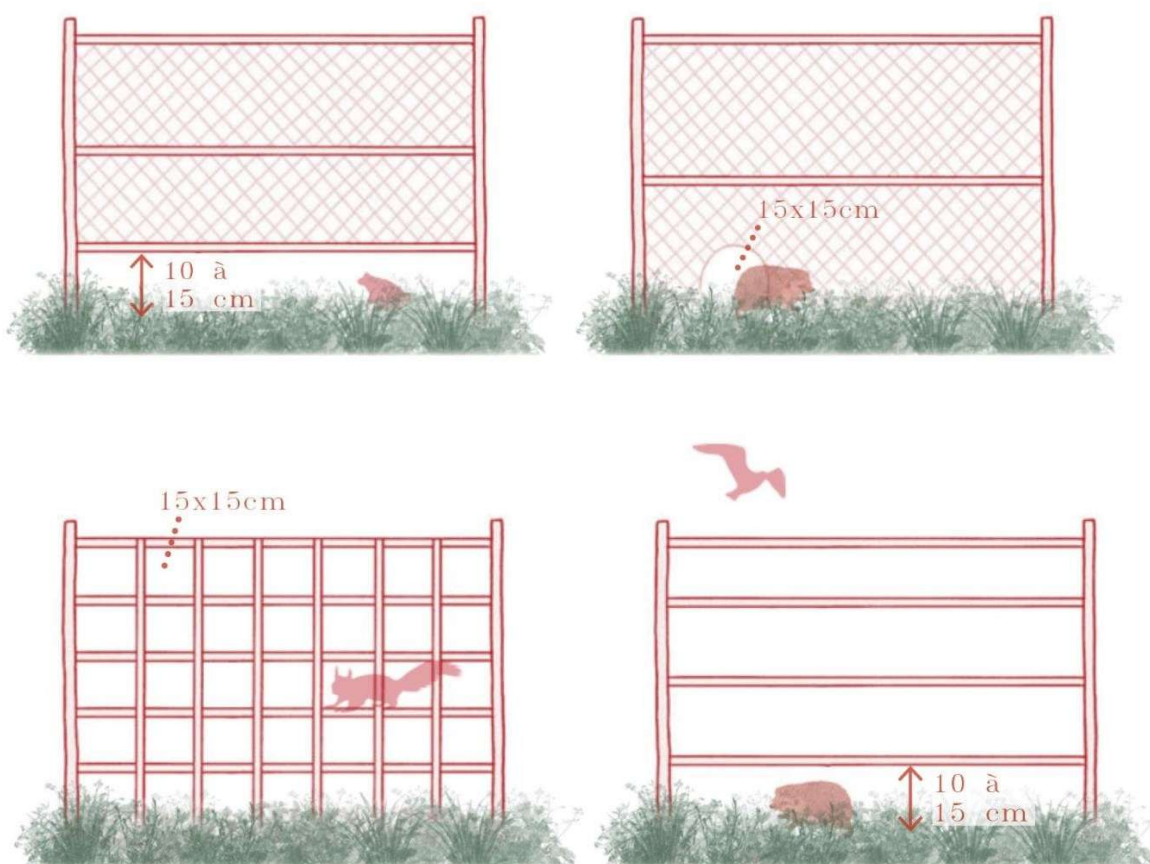
d) En limite séparative avec un espace naturel

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune
- une haie végétale d'essences variées et locales (issues de liste figurant au titre 2 du chapitre V du présent règlement) éventuellement doublée d'un grillage comportant un passage à petite faune

Les passages à petite faune doivent être composés de passages de 10 à 20 cm² tous les 15 m, avec un passage minimum par clôture.

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune



Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

e) Les exceptions aux dispositions ci-dessus

Une hauteur plus importante que la hauteur de 2 mètres peut être admise dans les cas suivants pour :

- > prolonger et/ou restaurer une clôture non végétale existante,
- > compenser un relief marqué ;
- > Des raisons de défense, de sécurité conformément à l'usage et l'activité déterminant l'occupation du terrain d'assiette au projet.

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

a) Les espaces plantés

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les sujets végétaux intéressants, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants doivent être maintenus en bon état de conservation.

L'abattage d'arbres est autorisé en dernier recours dans les cas définis et justifiés suivants :

> s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux,

> pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic,

> lorsqu'ils représentent un danger avéré et immédiat pour les biens ou les personnes.

Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte) sauf s'il s'agissait d'une espèce invasive. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V du présent règlement est interdite.

Superficie plantée :

Dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, la surface plantée totale minimale doit au moins être égale à 25% de la surface totale de l'unité foncière.

- Exceptions à la règle :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette obligation.

Pour les commerces et activités de services existants ou autorisés dans la zone, si le respect de la surface plantée totale minimale ne peut être techniquement assuré, il est possible de déroger à la règle à condition :

- de végétaliser les toitures ou
- de végétaliser et d'aménager les espaces de stationnement avec des revêtements perméables ou
- de créer des toitures énergétiques (avec panneaux solaires par exemple) ou
- d'installer des ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement.

b) Les règles de stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,0 m
- largeur : 2,3 m

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera demandé de justifier que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération dans les autres secteurs.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations d'aménagement de places de stationnement imposées, 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.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

	Uw1	Uw2	Uw3
HABITATION			
Logement*	<p>1 place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.</p> <p>Au moins 50% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment. Pour les opérations de moins de 2 logements, ces places pourront être réalisées dans le volume du bâtiment ou couvertes a minima, par des installations de type pergola</p>	<p>1 place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement</p> <p>Au moins 50% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment. Pour les opérations de moins de 2 logements, ces places pourront être réalisées dans le volume du bâtiment ou couvertes a minima, par des installations de type pergola</p>	<p>1 place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement</p> <p>Au moins 50% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment. Pour les opérations de moins de 2 logements, ces places pourront être réalisées dans le volume du bâtiment ou couvertes a minima, par des installations de type pergola</p>
<p>* Lorsque les travaux concernent l'aménagement, avec extension ou non, d'une construction existante, entraînant ou non un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement sous réserve que :</p>			

	Uw1	Uw2	Uw3
<ul style="list-style-type: none"> La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m² Ou que Le projet ne crée pas plus d'un nouveau logement, Ou que les dits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible. <p>Pour les projets de création de logement bénéficiant de prêts aidés de l'Etat, il est imposé 1 place de stationnement par logement.</p>			
Hébergement	Aucune obligation pour les hébergements spécifiques		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 100 m ² de surface de vente	1 place par tranche de 100 m ² de surface de vente
Restauration	Pas de minimum imposé	Pas de minimum imposé	/
Hôtel	1 place pour 3 chambres	1 place pour 3 chambres	/
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher Au moins 60% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher

	Uw1	Uw2	Uw3
	d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment.		

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher/nombre de lits/nombre d'emplois/nombre de places assises, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le stationnement deux roues motorisées :

Pour l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus, il est exigé 1 place de stationnement pour les deux roues motorisés par tranche de 5 logements.

Chaque place de stationnement devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 2,3 m
- largeur : 1,2 m

Le stationnement des cycles et des voitures d'enfants :

Il est exigé l'aménagement de stationnement pour les cycles et voitures d'enfant à hauteur de :

- pour les constructions d'habitation de plus de 3 logements y compris leurs extensions : au moins 1 m² par logement ;
- pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail : au moins 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

LES SECTEURS Ue

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

Le secteur Ue correspond aux espaces déjà urbanisés ayant une vocation d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics. La création de ce secteur permet de conforter les grands équipements d'envergure supra-communale. Les autres équipements ont été intégrés aux secteurs de la zone urbaine lorsqu'ils étaient enclavés au sein de ces zones.

Une partie du secteur Ue est soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).



TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la

salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées dans la pièce 3.2 complètent les dispositions réglementaires ci-après.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X: Occupations et utilisations du sol interdites

		Ue
HABITATION		
	Logement	V*
<i>* Il s'agit d'un logement de fonction</i>		
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
	Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,	X

	Ue
les caravanes et la pratique du camping	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

TITRE 2. LES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

2.2 VOLUMETRIE

a) La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.

b) Les exceptions à la règle générale :

> lorsqu'un bâtiment existant dispose d'une hauteur supérieure à 18 mètres, la hauteur des extensions ne devra pas dépasser celle du bâtiment existant,

> Lorsque la construction fait preuve d'exemplarité énergétique (c'est-à-dire qu'elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie, consommation en énergie primaire, consommation en énergie primaire non renouvelable et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire, fixés par arrêté), est autorisé un dépassement de 2,50 mètres maximum par rapport à la hauteur fixée dans la règle générale,

> la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres maximum,

Les ouvrages techniques (antennes, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

2.3 ASPECT EXTERIEUR

a) Généralités :

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme

La construction, ses annexes et extensions devront s'adapter au relief du terrain.

Pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante, l'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

L'aspect des extensions doit être cohérent avec l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Pour toutes nouvelles constructions (y compris extensions) et installations, le recours au pastiche (imitation) d'une architecture traditionnelle locale est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, transformateurs électriques, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

b) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chaînages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice.

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

Des règles différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou de sécurisation du site.

a) En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques et en limites séparatives

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

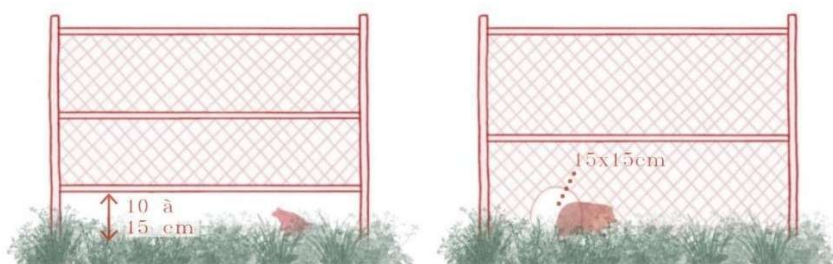
b) En limite séparative avec un espace naturel

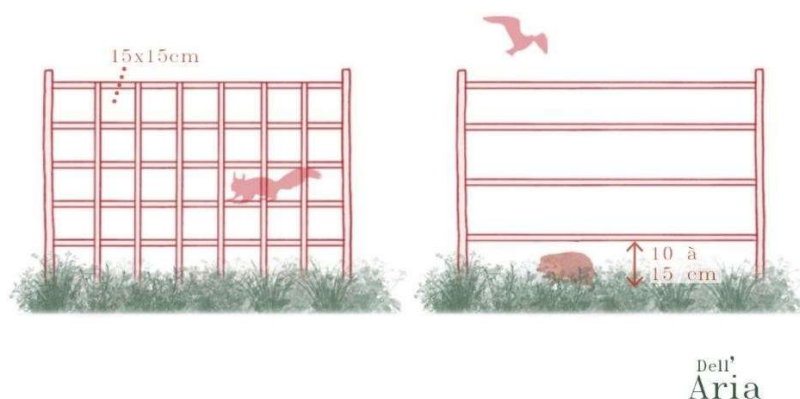
Seuls les catégories de clôtures suivants sont autorisés :

- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune
- une haie végétale d'essences variées et locales (issues de liste figurant au titre 2 du chapitre V – Annexes - du présent règlement) éventuellement doublée d'un grillage comportant un passage à petite faune

Les passages à petite faune doivent être composés de passages de 10 à 20 cm² tous les 15 m, avec un passage minimum par clôture.

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune





Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 2 mètres.

Une hauteur plus importante que la hauteur de 2 mètres peut être admise dans les cas suivants pour :

- > prolonger et/ou restaurer une clôture non végétale existante,
- > compenser un relief marqué ;
- > Des raisons de défense, de sécurité conformément à l'usage et l'activité déterminant l'occupation du terrain d'assiette au projet.

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

a) Les espaces plantés

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les sujets végétaux intéressants, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants doivent être maintenus en bon état de conservation.

L'abattage d'arbres est autorisé en dernier recours dans les cas définis et justifiés suivants :

- > s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux,
- > pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic,
- > lorsqu'ils représentent un danger avéré et immédiat pour les biens ou les personnes.

Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte) sauf s'il s'agissait d'une espèce invasive. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V du présent règlement est interdite.

b) Les règles de stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,0 m
- largeur : 2,3 m

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

		Ue
HABITATION		
	Hébergement	1 place minimum pour 5 lits en construction neuve
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Restauration	Pas de minimum imposé
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas de minimum imposé
	Hôtel	Pas de minimum imposé
	Autres hébergements touristiques	Pas de minimum imposé
	Cinéma	Pas de minimum imposé
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pas de minimum imposé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Pas de minimum imposé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pas de minimum imposé
	Salles d'art et de spectacles	Pas de minimum imposé
	Equipements sportifs	Pas de minimum imposé
	Autres équipements recevant du public	Pas de minimum imposé
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Bureau	1 place minimum par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée
	Centre de congrès et d'exposition	Pas de minimum imposé

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher/nombre de lits/nombre d'emplois/nombre de places assises, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le stationnement des cycles

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

		Ue
HABITATION		
Hébergement		Pas de minimum imposé
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Restauration		Pas de minimum imposé
Activités de service où s'effectue une clientèle		1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hôtel		Pas de minimum imposé
Autres hébergements touristiques		Pas de minimum imposé
Cinéma		Pas de minimum imposé
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Une place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles		Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité
Equipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Bureau		1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition		Nombre de places suffisant au regard par rapport aux besoins générés par l'activité

L'aménagement des places de stationnement vélo doit respecter les règles ci-dessous :

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m². La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m².

Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol, dans une annexe extérieure au bâtiment et/ou en dernier ressort à partir d'un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public, et situé impérativement sur la même unité foncière que ledit bâtiment. Cette obligation dans le cadre de projet portant sur des bâtiments existants peut être allégée au regard d'un état des lieux de l'existant et/ou de contraintes incompatibles avec l'application de cette dernière.

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

Ce secteur correspond aux emprises des infrastructures ferroviaires.

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées dans la pièce 3.2 complètent les dispositions réglementaires ci-après.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

		Ug
HABITATION		
	Logement	V*
<i>* Il s'agit d'un logement de fonction</i>		
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X

	Ug
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

TITRE 2. LES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- > en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques ou en retrait par rapport à celles-ci,
- > en limite séparative ou en retrait par rapport à celles-ci.

Le retrait à la limite et/ou limites restantes doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions s'implanteront en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

- > pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve du respect des dispositions du Code Civil.

Ou

- > lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions.
- > dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.

Pour les dernières situations ci-dessus, l'implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives est obligatoire. Ledit retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

2.2 VOLUMETRIE

Les constructions et installations relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition.

a) La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

b) Les exceptions à la règle générale :

- > Lorsque la construction fait preuve d'exemplarité énergétique (c'est-à-dire qu'elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie, consommation en énergie primaire, consommation en énergie primaire non renouvelable et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire, fixés par arrêté), est autorisé un dépassement de 2,5 mètres maximum par rapport à la hauteur fixée dans la règle générale,
- > la hauteur des constructions/installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est limitée à 12 mètres.
- > pour les extensions des constructions, leur hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation,
- > pour des exigences fonctionnelles ou techniques,
- > pour les silos.

Les ouvrages techniques (antennes, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

2.2 ASPECT EXTERIEUR

a) Généralités :

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes doivent être simples.

b) Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les couleurs criardes sont interdites.

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celle-ci doit respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres ou métal.

Seuls les types de clôture suivant sont autorisés :

- les grillages de couleur sombre ou métal doublés ou non d'une haie arbustives composées de plusieurs essences locales,
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

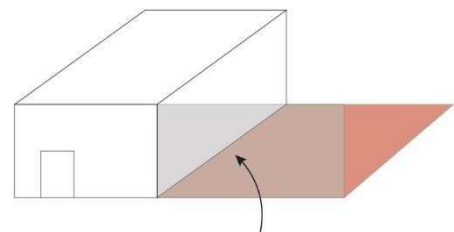
- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

a) Les zones de stockage

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).



Panneau masquant la zone de stockage

b) Les espaces plantés

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V du présent règlement est interdite.

c) Les règles de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Stationnement des véhicules motorisés :

Chaque place de stationnement automobile devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,0 m
- largeur : 2,3 m

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

Stationnement Véhicules motorisés	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Autres équipements recevant du public	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Entrepôts	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité

Stationnement des vélos :

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

Stationnement Vélo	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les établissements d'enseignement : une place pour 8 à 12 élèves
Autres équipements recevant du public	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Entrepôts	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .

L'aménagement des places de stationnement vélo doit respecter les règles ci-dessous :

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m². La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m².

Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol, dans une annexe extérieure au bâtiment et/ou en dernier ressort à partir d'un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public, et situé impérativement sur la même unité foncière que ledit bâtiment. Cette obligation dans le cadre de projet portant sur des bâtiments existants peut être allégée au regard d'un état des lieux de l'existant et/ou de contraintes incompatibles avec l'application de cette dernière.

Uh

LE SECTEUR Uh

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

Ce secteur correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage et aux terrains familiaux. La création de ce secteur permet de pérenniser les réponses à apporter aux gens du voyage en matière d'accueil.

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées dans la pièce 3.2 complètent les dispositions réglementaires ci-après.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X: Occupations et utilisations du sol interdites

		Uh
HABITATION		
	Logement	V*
<i>* S'il correspond à l'habitat des gens du voyage</i>		
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X

	Uh
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les CUMA agréées (Coopératives d'Utilisation des Matériels Agricoles)	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

TITRE 2. LES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ne sont pas concernées par les dispositions ci-après.

a) La règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- > en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques ou en retrait par rapport à celles-ci,
- > en limite séparative ou en retrait par rapport à celles-ci.

Le retrait à la limite et/ou limites restantes doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

b) Les exceptions à la règle générale :

Les nouvelles constructions s'implanteront en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

- > pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant, sous réserve du respect des dispositions du Code Civil.

Ou

- > dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public

Pour cette dernière situation, l'implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives est obligatoire. Ledit retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieur à 3 mètres

2.2 VOLUMETRIE

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

a) La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres.

b) Les exceptions à la règle générale :

- > pour des exigences fonctionnelles ou techniques,

Les ouvrages techniques (antennes, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

2.3 ASPECT EXTERIEUR

a) Généralités :

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes doivent être simples.

b) Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les couleurs criardes sont interdites.

c) Toitures :

Article non réglementé.

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

a) Généralités

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celle-ci doit respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres ou métal.

b) Pour toutes les limites (sur voies, séparatives, en contact avec un espace naturel ou agricole)

La règle générale :

Seuls les catégories de clôture suivant sont autorisés :

- les grillages de couleur sombre ou métal doublés ou non d'une haie arbustives composées de plusieurs essences locales,

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Les exceptions :

Une hauteur différente et la construction de murs pleins peuvent être admises sous réserve qu'elles répondent à au moins une des conditions suivantes :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les sujets végétaux intéressants, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants doivent être maintenus en bon état de conservation.

L'abattage d'arbres est autorisé en dernier recours dans les cas définis et justifiés suivants :

- > s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux,
- > pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic,
- > lorsqu'ils représentent un danger avéré et immédiat pour les biens ou les personnes.

Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte) sauf s'il s'agissait d'une espèce invasive. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Lors de toute nouvelle construction, 20% au moins de la surface de l'unité foncière devra rester perméable.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet minimum pour 200 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V – Annexes - du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V – Annexes - du présent règlement est interdite.

LE SECTEUR Uz

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

Ce secteur correspond aux espaces déjà urbanisés dédiés aux activités économiques. Les périmètres de ces secteurs Uz ont été délimités à partir de l'emprise actuelle des constructions et espaces aménagés. Plusieurs objectifs sont recherchés par la création de ce secteur :

- Orienter le développement économique dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante d'habitat,
- Maintenir des activités économiques sur le territoire de Melun.

Le secteur Uz est divisé en deux sous-secteurs :

- > Le sous-secteur Uzc qui correspond aux zones commerciales où l'objectif est de respecter l'équilibre entre l'offre commerciale située dans le centre-ville et celle implantée dans cette zone périphérique.
- > Le sous-secteur Uzd dédié à des activités économiques diverses.

Une partie du secteur Uz est soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées dans les pièces 3.1 (Site de Beauregard) et 3.2 complètent les dispositions réglementaires ci-après.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

	Uzc	Uzd
HABITATION		
Logement	X	X
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	V
<i>* sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher.</i>		
Restauration	V	V

	Uzc	Uzd
Commerce de gros	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
Hôtel	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V	V
Entrepôts	V	V
Bureau	X	V
Centre de congrès et d'exposition	X	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 		
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*

- * - Ils sont liés à une activité existante dans la zone,
- Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité,
- Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

TITRE 2. LES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ne sont pas concernées par les dispositions ci-après.

a) La règle générale :

Les constructions s'implantent avec un retrait correspondant au moins à la hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 5 mètres dans le secteur Uzd et Uzc par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

b) Les exceptions à la règle générale :

Un retrait différent par rapport à la voie ou une implantation en limites séparatives est possible dans les cas suivants :

- > lors de la construction d'un local ou d'une installation technique accessoire,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > lorsque les mesures sont prises pour ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et pour éviter la propagation des incendies.

2.2 VOLUMETRIE

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

a) La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Les ouvrages techniques (antennes, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

b) Les exceptions à la règle générale :

- > pour des exigences fonctionnelles, techniques, de sécurité ou de défense,
- > pour les silos.

2.3 ASPECT EXTERIEUR

a) Généralités :

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes doivent être simples.

b) Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les couleurs criardes sont interdites.

c) Toitures :

Les toitures mono-pentes sont interdites (les toitures plates avec acrotères ne sont pas concernées par cette disposition).

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

Des règles différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou de sécurisation du site (ouvrages RTE, équipements publics, etc.).

a) Généralités

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celle-ci doit respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération.

b) Pour toutes les limites (sur voies, séparatives, en contact avec un espace naturel ou agricole)

La règle générale :

Seuls les catégories de clôture suivant sont autorisés :

- les grillages de couleur sombre ou métal doublés ou non d'une haie arbustives composées de plusieurs essences locales,
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Les exceptions :

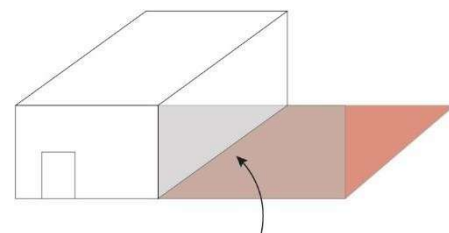
Une hauteur différente et la construction de murs pleins peuvent être admises sous réserve qu'elles répondent à au moins une des conditions suivantes :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante,

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

a) Les zones de stockage

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).



Panneau masquant la zone de stockage

b) Les espaces plantés

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les sujets végétaux intéressants, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants doivent être maintenus en bon état de conservation.

L'abattage d'arbres est autorisé en dernier recours dans les cas définis et justifiés suivants :

> s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux,

> pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic,

> lorsqu'ils représentent un danger avéré et immédiat pour les biens ou les personnes.

Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte) sauf s'il s'agissait d'une espèce invasive. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Lors de toute nouvelle construction, 20% au moins de la surface de l'unité foncière devra rester perméable.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet minimum pour 200 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V – Annexes - du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V – Annexes - du présent règlement est interdite.

c) Les règles de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Stationnement des véhicules motorisés :

Chaque place de stationnement automobile devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,0 m
- largeur : 2,3 m

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

		Stationnement Véhicules motorisés
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		Pas de minimum imposé
Restauration		Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Commerce de gros		Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		En Uzc : Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		

	Stationnement Véhicules motorisés
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<u>En Uz</u> d : Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<u>En Uz</u> d : Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	2 places pour 5 emplois
Entrepôts	2 places pour 5 emplois
Bureau	<u>En Uz</u> d : 1 place minimum par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée
Centre de congrès et d'exposition	<u>En Uz</u> d : Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité

Stationnement des vélos :

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

	Stationnement Vélo
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .
Restauration	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Commerce de gros	1 place pour 10 emplois
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places suffisant u regard par rapport aux besoins générés par l'activité
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<u>En Uz</u> d : Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<u>En Uz</u> d : Pour les établissements d'enseignement : une place pour 8 à 12 élèves Pour établissements de santé et d'action sociale : 1 place pour 10 emplois
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	1 place pour 10 emplois
Entrepôts	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m ² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m ² .
Bureau	<u>En Uz</u> d : 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m ² de surface de plancher

	Stationnement Vélo
Centre de congrès et d'exposition	<u>En Uzd</u> : Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité

L'aménagement des places de stationnement vélo doit respecter les règles ci-dessous :

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m². La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m².

Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol, dans une annexe extérieure au bâtiment et/ou en dernier ressort à partir d'un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public, et situé impérativement sur la même unité foncière que ledit bâtiment. Cette obligation dans le cadre de projet portant sur des bâtiments existants peut être allégée au regard d'un état des lieux de l'existant et/ou de contraintes incompatibles avec l'application de cette dernière.

CHAPITRE III. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

La zone A correspond à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées dans la pièce 3.2 complètent les dispositions réglementaires ci-après.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

		A
HABITATION		
	Logement	X
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
* Sous réserve de respecter les conditions suivantes : - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,		

A	
<ul style="list-style-type: none"> - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - ne pas pouvoir être implantés dans une autre zone délimitée au document graphique. 	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
<p>* Toute nouvelle construction doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, - être implantée dans la continuité immédiate des bâtiments existants du siège d'exploitation ou d'un de ses sites annexes, sauf : <ul style="list-style-type: none"> > dans le cas de la création d'une exploitation, > dans le cas d'une impossibilité règlementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée, > si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles. - s'inscrire dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique. 	
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, ...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations, routiers...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique, 	

- ils n'entravent pas le libre écoulement des eaux.

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

X

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

TITRE 2. LES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ne sont pas concernées par les dispositions ci-après.

a) La règle générale :

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les constructions agricoles s'implantent à une distance minimale par rapport à l'alignement et aux limites séparatives :

- correspondant au moins à la hauteur de la nouvelle construction divisée par 2 sans être inférieure à 3 mètres.

b) Les exceptions :

Un retrait différent est possible dans les cas suivants :

> pour les constructions agricoles sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

2.2 VOLUMETRIE

La règle générale :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

Les exceptions à la règle :

> Lorsqu'un bâtiment existant dispose d'une hauteur supérieure à 15 mètres, la hauteur des extensions ne devra pas dépasser celle du bâtiment existant,

> pour les constructions et installations indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves...),

> Lorsque la construction fait preuve d'exemplarité énergétique (c'est-à-dire qu'elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie, consommation en énergie primaire, consommation en énergie primaire non renouvelable et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire, fixés par arrêté), est autorisé un dépassement de 2,50 mètres maximum par rapport à la hauteur fixée dans la règle générale,

> pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

2.2 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ne sont pas concernées par les dispositions ci-après.

a) Généralités

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public.

b) Pour les constructions à usage agricole

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

Le choix des couleurs des toitures et des façades devra être en accord avec le nuancier figurant au titre 1 du chapitre V – Annexes - du présent règlement. Les bardages bois sont autorisés. Ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Lorsqu'ils sont enduits, l'enduit sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Pour les hangars photovoltaïques, ces derniers devront être composés de panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

Des règles différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou de sécurisation du site (ouvrages RTE, équipements publics, etc.).

a) Généralités

Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

b) Règle générale

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, posé à au moins 30 cm au-dessus de la surface du sol
- une haie végétale d'essences variées et locales (issues de liste figurant au titre 2 du chapitre V du présent règlement) éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-avant ;

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 mètre et elles en peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

c) Exceptions

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équin ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

a) Les espaces plantés

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les sujets végétaux intéressants, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants doivent être maintenus en bon état de conservation.

L'abattage d'arbres est autorisé en dernier recours dans les cas définis et justifiés suivants :

- > s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux,
- > pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic,
- > lorsqu'ils représentent un danger avéré et immédiat pour les biens ou les personnes.

Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte) sauf s'il s'agissait d'une espèce invasive. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V – Annexes - du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V – Annexes - du présent règlement est interdite.

b) Les règles de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Stationnement des véhicules motorisés :

Chaque place de stationnement automobile devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,0 m
- largeur : 2,3 m

Stationnement des vélos :

L'aménagement des places de stationnement vélo doit respecter les règles ci-dessous :

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m². La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m².

Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol, dans une annexe extérieure au bâtiment et/ou en dernier ressort à partir d'un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public, et situé impérativement sur la même unité foncière que ledit bâtiment. Cette obligation dans le cadre de projet portant sur des bâtiments existants peut être allégée au regard d'un état des lieux de l'existant et/ou de contraintes incompatibles avec l'application de cette dernière.

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 27 à la page 36.

Une partie de la zone N est soumise au risque inondation et doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone N comprend les espaces classés en réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.



TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET INTERDITES

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées dans la pièce 3.2 complètent les dispositions réglementaires ci-après.

V: Occupations et utilisations du sol autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

X: Occupations et utilisations du sol interdites

		N
HABITATION		
	Logement	X

	N
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées Titre II. Partie 3 point 3 ou de la rénovation d'un bâtiment existant de même destination.</i>	
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtel	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
<i>* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i>	
- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,	
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,	
- ne pas pouvoir être implantés dans une autre zone délimitée au document graphique.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées Titre II. Partie 3 point 3.</i>	
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
<i>* Toute nouvelle construction doit :</i>	
- être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,	
- être implantée dans la continuité immédiate des bâtiments existants du siège d'exploitation ou d'un de ses sites annexes, sauf :	
> dans le cas de la création d'une exploitation,	
> dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée,	
> si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles.	

		N
<i>- s'inscrire dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique.</i>		
Exploitation forestière		X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage		X
Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë-kayac, etc)		V*
<i>* sous réserve que ces aménagements et installations soient conçus pour être réversibles et non permanent et qu'ils n'occasionnent pas d'altération durable de la nature et des fonctions des sols.</i>		
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping		X
Les affouillements et exhaussements de sol		V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>		
<i>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, ...),</i>		
<i>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</i>		
<i>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</i>		
<i>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</i>		
<i>- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations, routiers...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,</i>		
<i>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique,</i>		
<i>- ils n'entravent pas le libre écoulement des eaux.</i>		
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération		X

1.2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

TITRE 2. LES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ne sont pas concernées par les dispositions ci-après.

a) La règle générale :

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent :

- > de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels,
- > de manière à limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux,
- > de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

2.2 VOLUMETRIE

La règle générale :

> la hauteur des constructions agricoles ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les exceptions à la règle :

Une hauteur différente peut être admise soit pour :

- > Pour des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- > Pour des installations, des mobiliers accompagnant la démarche d'observation de la biodiversité, de loisirs (structures gonflables, rétractables et sans fondations...) ou encore des cheminements hors sols à travers des matériaux précaires (bois, corde...) visant à accompagner l'aménagement d'un belvédère par exemple.

2.3 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ne sont pas concernées par les dispositions ci-après.

a) Généralités

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme.

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature, doivent être préservés.

Pour toute construction et installation, l'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Pour toutes nouvelles constructions (y compris extensions) et installations, le recours au pastiche (imitation) d'une architecture traditionnelle locale est interdit.

Les bâtiments agricoles devront :

- Présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- Utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- Diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.
- Choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

Les petits locaux techniques, containers à déchets, transformateurs électriques, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les éléments techniques de type climatisation ou ventilation, sont interdits en façade de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés (ou dissimulés derrière un élément bâti).

b) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours, de préférence avec une finition grattée. Ce choix s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement). Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs criardes, etc.) sont interdites.

Les enduits seront exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes et dans le respect des matériaux d'origine et des techniques traditionnelles.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés pour les réhabilitations et changements de destination autorisés dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être verticale.

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture), des murs en pierre meulière ou des murs en briques est interdit.

c) Couvertures

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°. Si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site de la construction sont justifiés, les toitures-terrasses végétalisées ou non, sont autorisées.

En dehors des projets d'architecture contemporaine, la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

L'entretien et la réhabilitation des toitures des bâtiments anciens devront être réalisés en harmonie avec les matériaux d'origine, en préservant les ouvrages encore en place.

d) Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade et s'appuiera sur le nuancier (Cf Chapitre V – Annexes -, Titre 1 du présent règlement). Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.) sauf si le projet justifie des exceptions limitativement énumérées suivantes admises au regard des enjeux de patrimoine qui restent prioritaires à savoir :

- Lorsque les volets roulants (et coffrages) sont installés sur des pans de toits non visibles depuis l'espace public ou une emprise privée d'un édifice ou d'un ensemble bâti proposant des façades qualitatives ;
- Lorsque les contraintes techniques (exemple : pour les niveaux sous-combles) ne permettent pas l'installation des coffres à l'intérieur du bâtiment.

Sur les façades arrières qui autorisent la pose de volets roulants (et coffrages), il conviendra de penser à assurer l'ensoleillement et le confort d'été.

Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés.

e) Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée, sous réserve du respect des règles cumulatives suivantes :

- Une implantation sur les toitures secondaires, sur les dépendances—avec une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin...);
- La mise en œuvre doit respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture ;
- Le choix du regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture ;
- Une implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre, et de préférence de la même teinte que la toiture. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et proche de la teinte des panneaux.

Le recours à d'autres installations comme les tuiles solaires doit respecter les mêmes conditions pour assurer leur emploi.

Cas particuliers

L'implantation sur les toitures des constructions principales est admise en l'absence de tout caractère patrimonial du ou des bâtiments concernés et si les panneaux solaires ne sont pas visibles depuis la rue et/ou d'un bâtiment voisin disposant d'une perspective sur la toiture supportant le projet d'installation de panneaux solaires.

L'implantation au sol des panneaux solaires est admise si cette dernière est non visible depuis l'espace publics, et ne prend pas son emprise sur un cœur d'îlot ou un Espace Boisé Classé (EBC) délimité sur le document graphique.

TITRE 3. QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

3.1 LE TRAITEMENT DES ABORDS

Des règles différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou de sécurisation du site (ouvrages RTE, équipements publics, etc.).

a) Généralités

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celle-ci doit respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.

Les murs existants en moellons de pays, en pierre de meulière ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

b) Règle générale

Seuls les catégories de clôtures suivantes sont autorisées :

- un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, posé à au moins 30 cm au-dessus de la surface du sol
- une haie végétale d'essences variées et locales (issues de liste figurant au titre 2 du chapitre V – Annexes - du présent règlement) éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-avant ;

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 mètre et elles ne peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

c) Exceptions

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

La sous-destination « Exploitation agricole » situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites du siège de l'exploitation.

3.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

a) Les espaces plantés

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Les sujets végétaux intéressants, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants doivent être maintenus en bon état de conservation.

L'abattage d'arbres est autorisé en dernier recours dans les cas définis et justifiés suivants :

> s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux,

> pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic,

> lorsqu'ils représentent un danger avéré et immédiat pour les biens ou les personnes.

Dans ce cas tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte) sauf s'il s'agissait d'une espèce invasive. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales figurant au titre 2 du chapitre V – Annexes - du présent règlement.

L'introduction des essences listées au titre 3 du chapitre V – Annexes - du présent règlement est interdite.

b) Les règles de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Stationnement des véhicules motorisés :

Chaque place de stationnement automobile devra disposer d'une aire de dégagement suffisante, chaque emplacement devra a minima respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5,0 m

- largeur : 2,3 m

Stationnement des vélos :

L'aménagement des places de stationnement vélo doit respecter les règles ci-dessous :

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m². La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m².

Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol, dans une annexe extérieure au bâtiment et/ou en dernier ressort à partir d'un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public, et situé impérativement sur la même unité foncière que ledit bâtiment. Cette obligation dans le cadre de projet portant sur des bâtiments existants peut être allégée au regard d'un état des lieux de l'existant et/ou de contraintes incompatibles avec l'application de cette dernière.

CHAPITRE V. ANNEXES

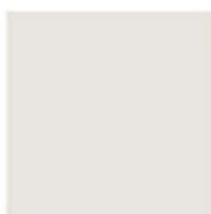
TITRE 1. NUANCIER

La reproduction des palettes ci-dessous est donnée à titre indicatif compte-tenu des variations d'affichage et d'impression.

Pour les enduits de façade ▼



R9: 026 NCS
S0510Y40R



R10: 085 NCS
S2005Y30R



R11: 057 NCS
S0804Y50R



R12: 216 NCS
S0507Y40R



T1: 029 NCS
S1510Y30R



T2: 028 NCS
S2020Y30R



T3: 021 NCS
S0510Y30R



T4: 025 NCS
S1015Y30R



R1: 066 NCS
S1030Y30R



R2: 236 NCS
S2030Y20R



R3: 586 NCS
S2020Y80R



R4: 549 NCS
S2020Y10R



T13: 066 NCS
S1030Y30R



T14: 028 NCS
S2020Y30R



T15: 236 NCS
S2030Y20R

TITRE 1. NUANCIER

Annexe 1

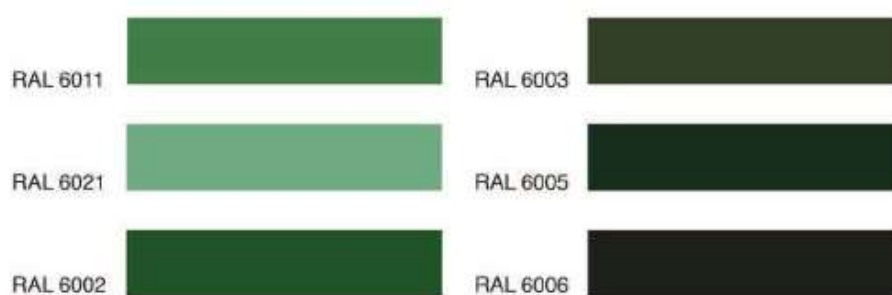
PALETTE DES COULEURS DES MENUISERIES ET FERRONNERIES

Une palette de couleur a été établie pour orienter le choix de peinture des menuiseries de porte, fenêtre, contrevents.

- Tonalités de GRIS



- Tonalités de VERT



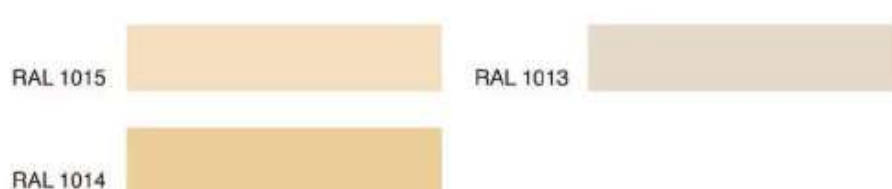
- Tonalités de BLEU



- Tonalités de TABAC



- Tonalités de BEIGE



- Tonalités de LIE DE VIN



NB : Sont interdits le ton bois, le marron ou les vernis ou lazures, non de tradition locale et les blancs

TITRE 2. LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Source : Conservatoire Botanique National du Bassin parisien, 2018

POUR LES HAIES

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	10 m		mai-juin	 
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	15-25 m		avril-mai	—
<i>Clinopodium vulgare</i>	Sariette commune	30-70 cm		juillet-septembre	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	2-5 m		février-avril	
<i>Cornus sanguinea ssp sanguinea</i> ¹	Cornouiller sanguin	1-3 m		mai-juin	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	2-5 m		janvier-mars	—
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse	2-4 m		avril-mai	
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	2-4 m		mai-juin	
<i>Cytisus scoparius</i>	Genet à balais	1-3 m		mai-juin	
<i>Digitalis purpurea</i>	Digitale pourpre	50-100 cm		mai-septembre	
<i>Dioscorea communis</i>	Sceau de Notre Dame	1-3 m		mars-juillet	 
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	3-8 m		avril-mai	
<i>Fragaria vesca</i>	Fraisier	5-30 cm		Mai-Juin	
<i>Frangula alnus</i>	Bourgène	1-5 m		Mai-Juin	
<i>Genista tinctoria</i>	Genêt des teinturiers	30-100 cm		mai-août	
<i>Glechoma hederacea</i>	Lierre terrestre	5-25 cm		mars-mai	
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	2-5 m		Juin-Septembre	

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Hypericum hirsutum</i>	Millepertuis velu	40-100 cm		juin-septembre	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	2-10 m		Mai-Juin	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	4-10 m		Avril-Mai	—
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	1-3 m		mai-juillet	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chevrefeuille des bois	1-3 m		juin-septembre	
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Ste Lucie	1-4 m		avril-mai	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	1-4 m		avril-mai	
<i>Pyrus communis</i> ¹	Aigrin	7-15 m		avril-mai	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	2-4 m		mai-juin	
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier rampant	5 m		mai-juillet	
<i>Rosa canina</i>	Eglantier	1-3 m		mai-juillet	
<i>Rubus caesius</i>	Ronce bleuâtre	50-100 cm		juin-juillet	
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce des bois	1-7 m		mai-août	
<i>Rubus idaeus</i> ¹	Framboisier	1,5-2 m		mai-juillet	
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'Olivier	12 m		janvier-mars	—
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	3-10 m		mars-avril	—
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	2-6 m		mars-avril	—

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	2-6 m		juin-juillet	
<i>Solanum dulcamara</i>	Douce amère	1-2 m		juin-septembre	
<i>Torilis japonica</i>	Torilis faux-cerfeuil	50-100 cm		mai-août	
<i>Ulmus minor</i> ¹	Petit orme	30-35 m		mars-avril	—
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	1-2 m		avril-mai	
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	2-4 m		mai-juin	
<i>Vicia sepium</i>	Vesce des haies	30-80 cm		mai-septembre	

POUR LES PELOUSES

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Achillea millefolium</i>	Achille millefeuille	20-70 cm		juin-octobre	
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Aigremoine	30-60 cm		juin-septembre	
<i>Agrostis capillaris</i>	Agrostide capillaire	10-70 cm		juin-juillet	—
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostide stolonifère	30-100 cm		juin-juillet	—
<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampante	10-40 cm		mai-août	
<i>Alopecurus pratensis</i>	Vulpin des prés	40-80 cm		mai-juin	—
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante	10-80 cm		mai-juin	—
<i>Anthyllis vulneraria</i> ¹	Anthyllide vulnéraire	50 cm		juin-septembre	
<i>Arabis hirsuta</i>	Arabette poilue	10-80 cm		mai-juillet	
<i>Arctium lappa</i>	Grande bardane	2 m		juillet-août	
<i>Arctium minus</i>	Petite bardane	80-120 cm		juillet-septembre	
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Fromental élevé	60-200 cm		mai-août	—
<i>Bellis perennis</i>	Pâquerette	5-15 cm		janvier-décembre	
<i>Blackstonia perfoliata</i>	Chlorette	10-50 cm		mai-juillet	
<i>Brachypodium rupestre</i>	Brachypode des rochers	70-100 cm		Juin-Juillet	—
<i>Briza media</i>	Brize intermédiaire	30-60 cm		mai-juin	—
<i>Bromopsis erecta</i>	Brome érigé	50-100 cm		mai-juillet	—

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Bromus hordeaceus</i>	Brome mou	5-25 cm		mai-août	—
<i>Calendula arvensis</i>	Souci des champs	10-30 cm		mars-octobre	
<i>Campanula rapunculus</i>	Campanule raiponce	40-80 cm		mai-août	
<i>Campanula rotundifolia</i>	Campanule à feuilles rondes	10-50 cm		juin-août	
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	20-40 cm		avril-juin	
<i>Carex spicata</i>	Laïche en épis	30-80 cm		mars-juillet	—
<i>Centaurea decipiens</i>	Centaurée de Debeau	40 cm		juin-septembre	
<i>Centaurea scabiosa</i>	Centaurée scabieuse	35-80 cm		juillet-août	
<i>Centaureum erythraea</i>	Petite centaurée commune	10-50 cm		juin-septembre	
<i>Cichorium intybus</i>	Chicorée sauvage	50-100 cm		juillet-octobre	
<i>Cirsium vulgare</i>	Cirse commun	50-150 cm		juin-septembre	
<i>Clematis vitalba</i>	Clematite vigne blanche	7-20 m	Grimpante	juin-août	
<i>Coronilla varia</i>	Coronille bigarrée	30-120 cm		mai-août	
<i>Crepis capillaris</i>	Crépide capillaire	20-80 cm		juin-novembre	
<i>Cynodon dactylon</i>	Chiendent pied-de-poule	10-40 cm		juillet-septembre	—
<i>Cynosurus cristatus</i>	Cynosure crételle	30-80 cm		mai-juillet	—
<i>Dactylis glomerata subsp. glomerata</i>	Dactyle aggloméré	20-100 cm		avril-septembre	—
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	30-80 cm	 Pluriannuelle	juin-septembre	

<i>Dipsacus fullonum</i>	Cardère	1 m		juillet-août	
<i>Echium vulgare</i>	Vipérine	30-80 cm		mai-août	
<i>Epilobium angustifolium</i>	Epilobe en épis	50-250 cm		juillet-août	
<i>Erodium cicutarium</i>	Érodium à feuilles de cigue	30 cm		mars-octobre	
<i>Eryngium campestre</i>	Panicaut champêtre	30-60 cm		juillet-septembre	
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Euphorbe petit-cyprès	20-50 cm		avril-septembre	
<i>Festuca ovina</i>	Fétuque de Westphalie	15-50 cm		mai-août	—
<i>Festuca rubra</i>	Fétuque rouge	30-80 cm		mai-juillet	—
<i>Galium verum</i>	Gaillet jaune	20-60 cm		juin-septembre	
<i>Geranium dissectum</i>	Géranium découpé	10-40 cm		mai-août	
<i>Geum urbanum</i>	Benoîte commune	20-60 cm		Mai-Septembre	
<i>Helianthemum nummularium</i>	Hélianthème	10-40 cm		mai-octobre	
<i>Heracleum sphondylium</i>	Berce sphondyle	1 m		juin-septembre	
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hippocrépide chevelue	10-30 cm		avril-juillet	
<i>Holcus lanatus</i>	Houlique laineuse	40-80 cm		mai-août	
<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé	20-80 cm		juillet-août	

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Hypochaeris radicata</i>	Porcelle enracinée	30-70 cm		juin-septembre	
<i>Jacobaea vulgaris</i>	Séneçon de Jacob	40-80 cm		juin-août	
<i>Knautia arvensis</i>	Knautie des champs	20-80 cm		Juin-août	
<i>Lathyrus pratensis</i>	Gesse des prés	30-80 cm		mai-août	
<i>Lathyrus tuberosus</i>	Gesse tubéreuse	30-80 cm		juin-septembre	
<i>Leontodon hispidus</i>	Liondent hispide	20-55 cm		mai-septembre	
<i>Lepidium squamatum</i>	Corne-de-cerf écailleuse	5-30 cm		mai-juillet	—
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Marguerite	20-80 cm		mai-août	
<i>Linaria vulgaris</i>	Linaire commune	30-80 cm		juin-septembre	
<i>Lolium perenne</i>	Ivraie vivace	20-60 cm		mai-octobre	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Lotier corniculé	1-3 m		juin-septembre	
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Oeil-de-perdrix	30-90 cm		mai-août	
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire	10-60 cm		juin-août	
<i>Malva moschata</i>	Mauve musquée	30-60 cm		juin-septembre	
<i>Malva sylvestris</i>	Mauve sylvestre	30-50 cm		juin-septembre	
<i>Matricaria chamomilla</i>	Camomille sauvage	20-50 cm		mai-novembre	
<i>Medicago lupulina</i>	Minette	20-40 cm		avril-septembre	
<i>Melilotus officinalis</i>	Melisse	30-120 cm		juin-octobre	
<i>Myosotis arvensis</i>	Myosotis des champs	15-50 cm		mai-septembre	

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Ononis spinosa</i>	Bugrane épineuse	30-60 cm		juin-août	
<i>Onopordum acanthium</i>	Onopordon faux-acanthe	50-150 cm		juin-septembre	
<i>Origanum vulgare</i>	Origan	30-80 cm		juillet-septembre	
<i>Papaver dubium</i>	Pavot douteux	20-60 cm		mai-juillet	
<i>Papaver rhoeas</i>	Coquelicot	20-60 cm		mai-juillet	
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Œillet prolifère	10-40 cm		mai-octobre	
<i>Phleum pratense</i>	Fléole des prés	20-80 cm		mai-août	—
<i>Plantago coronopus</i>	Plantain corne-de-cerf	5-40 cm		avril-octobre	—
<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé	10-60 cm		avril-octobre	—
<i>Plantago major</i>	Grand plantain	10-50 cm		mai-novembre	—
<i>Plantago media</i>	Plantain moyen	20-50 cm		juin-septembre	—
<i>Poa pratensis</i>	Pâturin des prés	20-80 cm		mai-août	—
<i>Poa trivialis</i>	Pâturin commun	40-100 cm		avril-juillet	—
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	10-20 cm		juin-août	
<i>Primula veris</i>	Primevère officinale	15-35 cm		avril-juin	
<i>Prunella vulgaris</i>	Herbe Catois	5-45 cm		juin-septembre	
<i>Ranunculus acris</i>	Bouton d'or	30-60 cm		mai-septembre	
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Bouton d'or	20-60 cm		avril-juillet	

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	20-50 cm		mai-septembre	
<i>Reseda luteola</i>	Réséda jaune	20-60 cm		mai-septembre	
<i>Rumex acetosa</i>	Oseille des prés	30-100 cm		mai-septembre	—
<i>Salvia pratensis</i>	Sauge des prés	35-80 cm		mai-juillet	
<i>Scabiosa columbaria</i>	Scabieuse colombarie	30-80 cm		juillet-octobre	
<i>Schedonorus pratensis</i>	Fétuque des prés	40-100 cm		mai-juillet	—
<i>Silene latifolia</i>	Compagnon blanc	100 cm		juin-septembre	
<i>Silene vulgaris</i>	Silene enflée	20 cm		mai-septembre	
<i>Stachys recta</i>	Épiaire droite	20-60 cm		juin-septembre	
<i>Stellaria graminea</i>	Stellaire graminée	30-60 cm		juin-juillet	
<i>Tanacetum vulgare</i>	Tanaisie commune	80-120 cm		juillet-septembre	
<i>Taraxacum section ruderalia</i>	Pissenlit	0-50 cm		mai-juin	
<i>Torilis arvensis</i>	Torilis des champs	50 cm		juillet-septembre	
<i>Tragopogon dubius</i>	Salsifis douteux	25-50 cm		mai-juin	
<i>Tragopogon pratensis</i>	Salsifis des prés	30-80 cm		mai-juillet	
<i>Trifolium arvense</i>	Trèfle des champs	5-40 cm		juin-septembre	
<i>Trifolium campestre</i>	Trèfle champêtre	5-50 cm		mai-septembre	
<i>Trifolium dubium</i>	Trèfle douteux	5-30 cm		mai-septembre	

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle porte-fraises	10-30 cm		juin-septembre	
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	10-50 cm		mai-septembre	
<i>Tripleurospermum inodorum</i>	Matricaire inodore	20-40 cm		mai-septembre	
<i>Trisetum flavescens</i>	Trisète commune	40-100 cm		mai-août	—
<i>Tussilago farfara</i>	Tussilage	10-20 cm		mars-avril	
<i>Urtica dioica</i>	Ortie dioïque	50-100 cm		juin-octobre	—
<i>Verbascum blattaria</i>	Molène blattaire	40-100 cm		juin-septembre	
<i>Verbascum thapsus</i>	Bouillon blanc	50-200 cm		juin-novembre	
<i>Verbena officinalis</i>	Verveine officinale	40-80 cm		juin-octobre	
<i>Vicia cracca</i>	Vesce cracca	1-2 m		juin-août	

DANS LES BOIS

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Alliaria petiolata</i>	Alliaire	40-80 cm		Avril-Juin	
<i>Allium ursinum</i>	Ail des ours	45-35 cm		Mai-Juin	
<i>Anemone nemorosa</i>	Anémone des bois	10-30 cm		Mars-Mai	
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Cerfeuil des bois	100 cm		Mai-Août	
<i>Avenella flexuosa</i>	Foin tortueux	30-80 cm		Mai-Août	
<i>Betonica officinalis</i>	Épiaire officinale	15-40 cm		Juillet-Août	
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	20-25 m		Avril-Mai	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	10-15 m		Avril-Mai	—
<i>Brachypodium sylvaticum</i>	Brachypode des bois	50-100 cm		Juillet-Août	—
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune fausse bruyère	30-100 cm		Juillet-Septembre	
<i>Carex pendula</i>	Laïche à épis pendants	jusqu'à 100 cm		mai-juillet	—
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	15-25 m		Avril-Mai	
<i>Convallaria majalis</i>	Muguet	10-30 cm		Mai-Juin	
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier	5-6 m		Mai-Juin	
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balai	1-3 m		Mai-Juin	
<i>Daphne laureola</i>	Daphné lauréole	40-100 cm		Février-Avril	
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	20-60 cm		Juin-Juillet	
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine	60-120 cm		Juillet-Septembre	

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	25-35 m		Avril-Mai	 
<i>Fragaria vesca</i>	Fraisier	5-30 cm		Mai-Juin	
<i>Frangula alnus</i>	Bourgène	1-5 m		Mai-Juin	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	40 m		Avril-Mai	
<i>Geum urbanum</i>	Benoîte commune	20-60 cm		Mai-Septembre	
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant	3-30 cm		Septembre-Novembre	 
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	2-10 m		Mai-Juin	
<i>Lamium galeobdolon</i>	Lamier jaune	20-60 cm		Avril-Septembre	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier à balai	1-2 m		Mai-Juin	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier Tremble	20-30 m		Mars-Avril	—
<i>Prunus avium</i>	Merisier	15-25 m		Avril-Mai	
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	20-40 m		Mai	—
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	10-25 m		Mai	—
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	25-35 m		Mai	—
<i>Ribes rubrum</i> ¹	Groseiller rouge	1,5-2 m		Avril-Mai	 
<i>Ribes uva-crispa</i> ¹	Groseillier à maquereaux	50-150 cm		Avril-Mai	
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon	30-80 cm		Janvier-Avril	 

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Solidago virgaurea</i>	Solidage verge d'or	20-80 cm		Juillet-Septembre	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	5-7 m		Mai-Juin	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	20-25 m		Mai-Juin	
<i>Teucrium scorodonia</i>	Germandrée	30-80 cm		Juillet-Septembre	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	20-30 m		Juin-Juillet	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	20-35 m		Juin	
<i>Ulmus glabra</i>	Orme glabre	25-30 m		Mars-Avril	
<i>Veronica chamaedrys</i>	Véronique petit-chêne	20-40 cm		Mai-Juillet	
<i>Veronica officinalis</i>	Véronique officinale	10-40 cm		Juin-Août	
<i>Vinca minor</i>	Petite pervenche	1-2 m		Avril-Mai	

POUR LES TOITURES

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Allium vineale</i>	Ail des vignes	30-80 cm		juin-août	 
<i>Anisantha diandra</i>	Brome à deux étamines	25-60 cm		mai-juillet	—
<i>Anisantha tectorum</i>	Brome des toits	20-60 cm		mai-août	—
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Sabline à feuilles de serpolet	5-25 cm		mai-septembre	
<i>Catapodium rigidum</i>	Pâturin rigide	5-30 cm		mai-juillet	—
<i>Chaenorrhinum minus</i>	Petite linaire	5-40 cm		mai-septembre	 
<i>Crepis capillaris</i>	Crépide capillaire	20-80 cm		juin-septembre	
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	30-80 cm		juin-septembre	
<i>Epilobium tetragonum</i>	Épilobe à tige carrée	30-80 cm		juin-septembre	
<i>Erodium cicutarium</i>	Érodium à feuilles de cigue	30 cm		mars-octobre	  
<i>Ervum tetraspermum</i>	Lentillon	20-50 cm		mai-juillet	
<i>Geranium pusillum</i>	Géranium fluët	10-40 cm		mai-septembre	
<i>Geranium rotundifolium</i>	Géranium à feuilles rondes	10-40 cm		avril-septembre	
<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé	20-80 cm		juillet-août	
<i>Hypochaeris radicata</i>	Porcelle enracinée	30-70 cm		juin-septembre	
<i>Kickxia elatine</i>	Linaire élatine	10-40 cm		juin-octobre	
<i>Kickxia spuria</i>	Linaire bâtarde	10-50 cm		mai-octobre	

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Leontodon saxatilis</i>	Liondent faux-pissenlit	5-30 cm		mai-octobre	
<i>Linaria vulgaris</i>	Linaire commune	30-80 cm		juin-septembre	
<i>Medicago lupulina</i>	Minette	20-40 cm		avril-septembre	
<i>Medicago minima</i>	Luzerne naine	5-40 cm		mai-juillet	
<i>Origanum vulgare</i>	Origan	30-80 cm		juillet-septembre	
<i>Ornithopus perpusillus</i>	Ornithope délicat	10-30 cm	 Pluriannuelle	mai-septembre	
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Dianthus prolifère	10-40 cm		mai-octobre	
<i>Pilosella officinarum</i>	Piloselle	1-3 m		mai-septembre	
<i>Poa compressa</i>	Pâturin comprimé	20-50 cm		juin-juillet	—
<i>Polygonum aviculare</i>	Renouée des oiseaux	10-80 cm		mai-novembre	
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	10-20 cm		juin-août	
<i>Rumex acetosella</i>	Petite oseille	10-50 cm		avril-septembre	—
<i>Sagina apetala</i>	Sagine apétale	3-10 cm		mai-octobre	
<i>Sagina procumbens</i>	Sagine couchée	3-10 cm		avril-octobre	
<i>Soxifraga tridactylites</i>	Saxifrage à trois doigts	2-12 cm		avril-juin	
<i>Sedum acre</i>	Poivre de muraille	4-8 cm		mai-août	
<i>Sedum album</i>	Orpin blanc	10-30 cm		juin-septembre	
<i>Sedum rupestre</i>	Orpin réfléchi	20-40 cm		juin-août	

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Thymus praecox</i>	Thym précoce	5-25 cm		juin-août	
<i>Trifolium arvense</i>	Trèfle des champs	5-40 cm		juin-septembre	
<i>Vicia hirsuta</i>	Vesce hérissée	20-60 cm		avril-septembre	
<i>Viola arvensis</i>	Pensée des champs	10-20 cm		mars-juillet	
<i>Vulpia myuros</i>	Vulpie queue-de-rat	20-60 cm		avril-juillet	—

POUR LES FAÇADES/MURS

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Sabline à feuilles de serpolet	5-25 cm		mai-septembre	
<i>Asplenium ceterach</i>	Cétérach	5-15 cm		Toute l'année	—
<i>Asplenium ruta-muraria</i>	Doradille rue des murailles	5-20 cm		Toute l'année	—
<i>Asplenium trichomanes</i>	Capillaire des murailles	5-20 cm		juillet-août	—
<i>Catapodium rigidum</i>	Pâturin rigide	5-30 cm		mai-juillet	—
<i>Chelidonium majus</i>	Grande chélidoine	30-80 cm		avril-octobre	
<i>Cymbalaria muralis</i>	Cymbalaire des murs	10-80 cm		mai-octobre	
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Fougère mâle	30-120 cm		juin-septembre	—
<i>Epilobium tetragonum</i>	Épilobe à tige carrée	30-80 cm		juin-septembre	
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant	3-30 cm		Septembre-Novembre	
<i>Polypodium vulgare</i>	Réglisse des bois	10-50 cm		août-septembre	—
<i>Saxifraga tridactylites</i>	Saxifrage à trois doigts	2-12 cm		avril-juin	
<i>Sedum acre</i>	Poivre de muraille	4-8 cm		mai-août	
<i>Sedum album</i>	Orpin blanc	10-30 cm		juin-septembre	
<i>Sedum rupestre</i>	Orpin réfléchi	20-40 cm		juin-août	
<i>Vulpia myuros</i>	Vulpie queue-de-rat	20-60 cm		avril-juillet	—

TITRE 3. LISTE DES ESPECES VEGETALES INTERDITES

Source : Conservatoire Botanique National du Bassin parisien, 2022

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste UE (2019)	Nombre de maille (s1999)	Conditions particulières	
EMERGENTES	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	X	2		
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		2		
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1845	Elodée dense		10		
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f, 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	X	8		
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	X	13		
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	X	13		
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	X	7		
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	X	13		
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	X	10		
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs		8	En contexte acidophile frais		
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		166		
	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	X	240		
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		36		
	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		33		
	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		80		
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	X	68		
	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		194		
	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	X	47		
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		27		
	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	X	37		
	<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		71		
	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		152		
	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		217		
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		117		
	<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier		38		
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		238		
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif		82		
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		379		
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		509		
	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		331		
	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		165		
	<i>Symphotrichum</i> sp. (Inclus <i>S. laeve</i> , <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novae-angliae</i> , <i>S. novi-belgii</i> , <i>S. squamatum</i> , <i>S. x salignum</i> , <i>S. x versicolor</i>)	Asters invasifs		107		
	<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas		80	En contexte sableux	
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale		56			
LISTE D'ALERTE (espèces absentes ou émergentes dans la région)	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroise à épis grêles		4		
	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate	X	3		
	<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		3		
	<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux		1		
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		6		
	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		10		
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		6		
	<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hooker) de Candolle, 1838	Faux hygrophile	X	0		
	<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis	X	0		
	<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lenticule à turion		0		
	<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		1		
	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		2		
	<i>Pilosella piloselloides</i> Gr. (inclus <i>P. piloselloides</i> , <i>P. cymosa</i> , <i>P. caespitosa</i> , <i>P. ziziana</i> , <i>P. florentina</i>)			10		
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		3		
	<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé		14		
	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Plantain d'eau		1		
	<i>Wolffia columbiana</i> H.Karst., 1865	Wolffie de Colombie		4		
	ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		87	
		<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		199	
		<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		116	
		<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		107	
		<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David		310	
		<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié		118	
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804		Vergerette annuelle		362		
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971		Renouée du Turkestan		21		
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753		Topinambour		21		
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903		Balsamine de Balfour		54		
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753		Lyciet commun		28		
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838		Sénégon du Cap		199		
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810		Sporobole fertile		32		
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914		Symphorine à fruits blancs		119		

TITRE 4. LA REGLEMENTATION POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SITUE EN ZONE D'EXPOSITION MOYENNE OU FORTE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

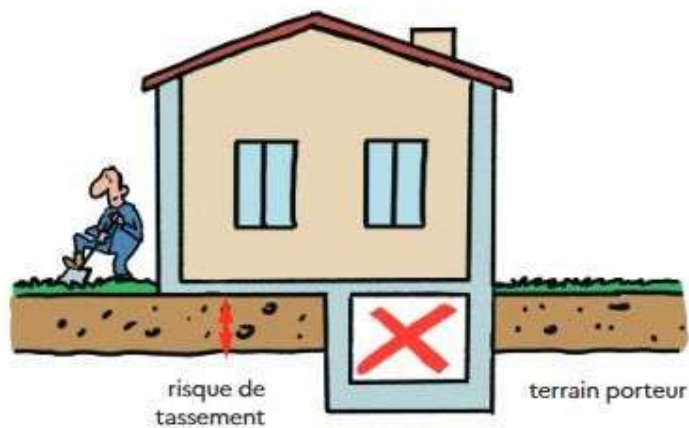
Source : Ministère de l'écologie, 2021

Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

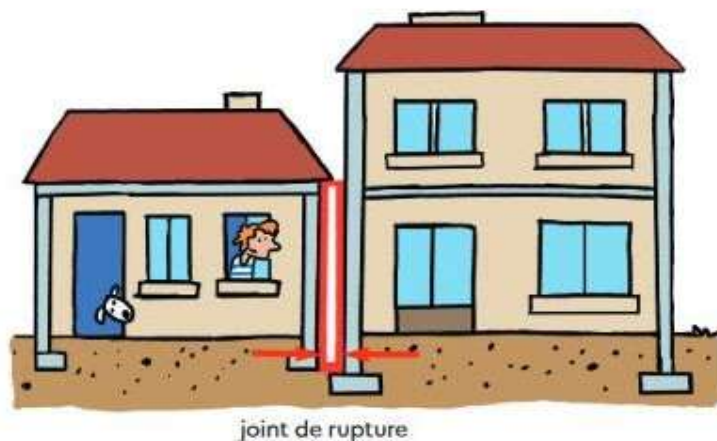
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

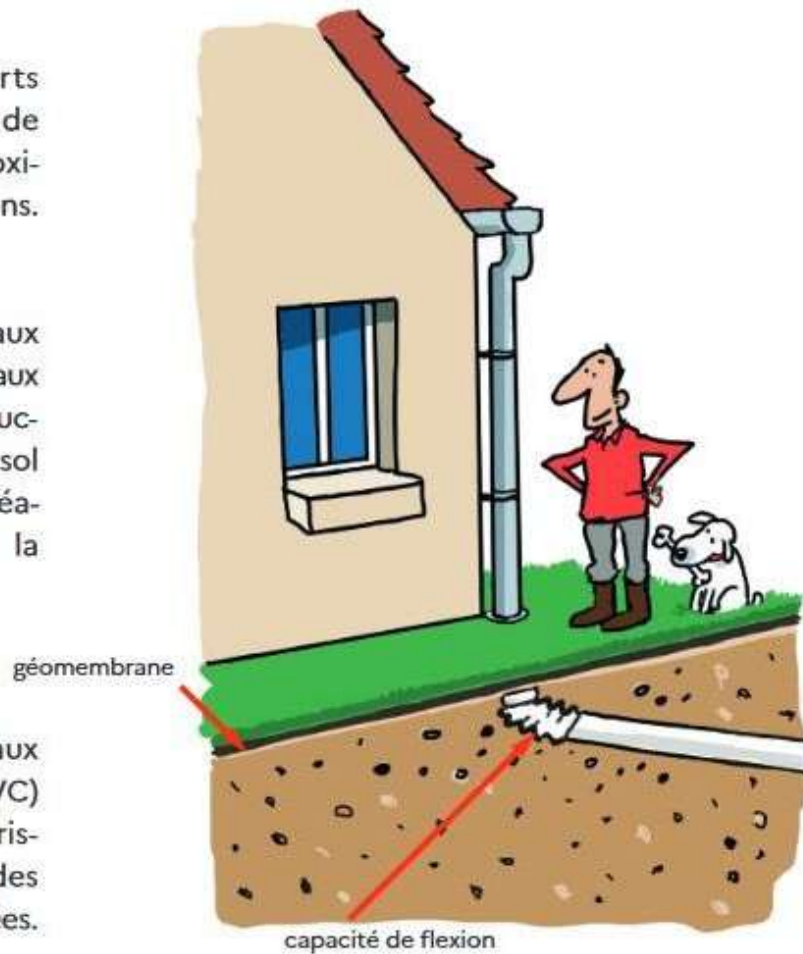


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



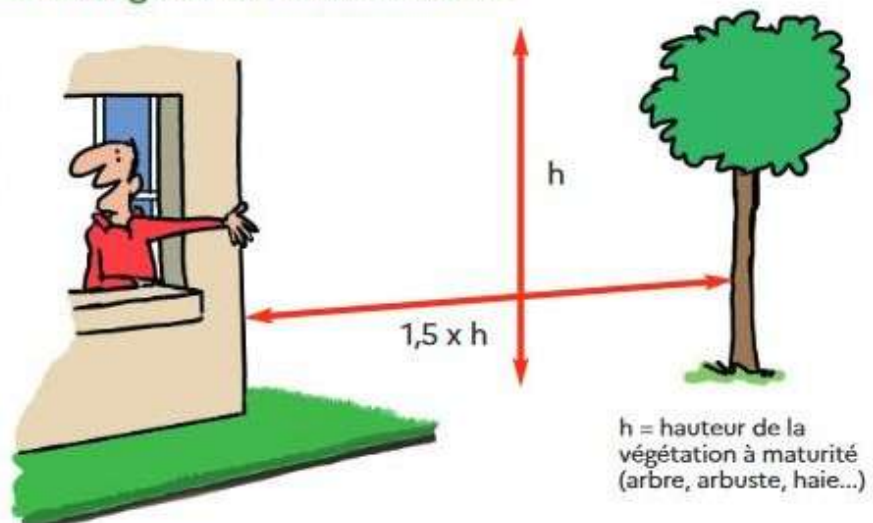
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

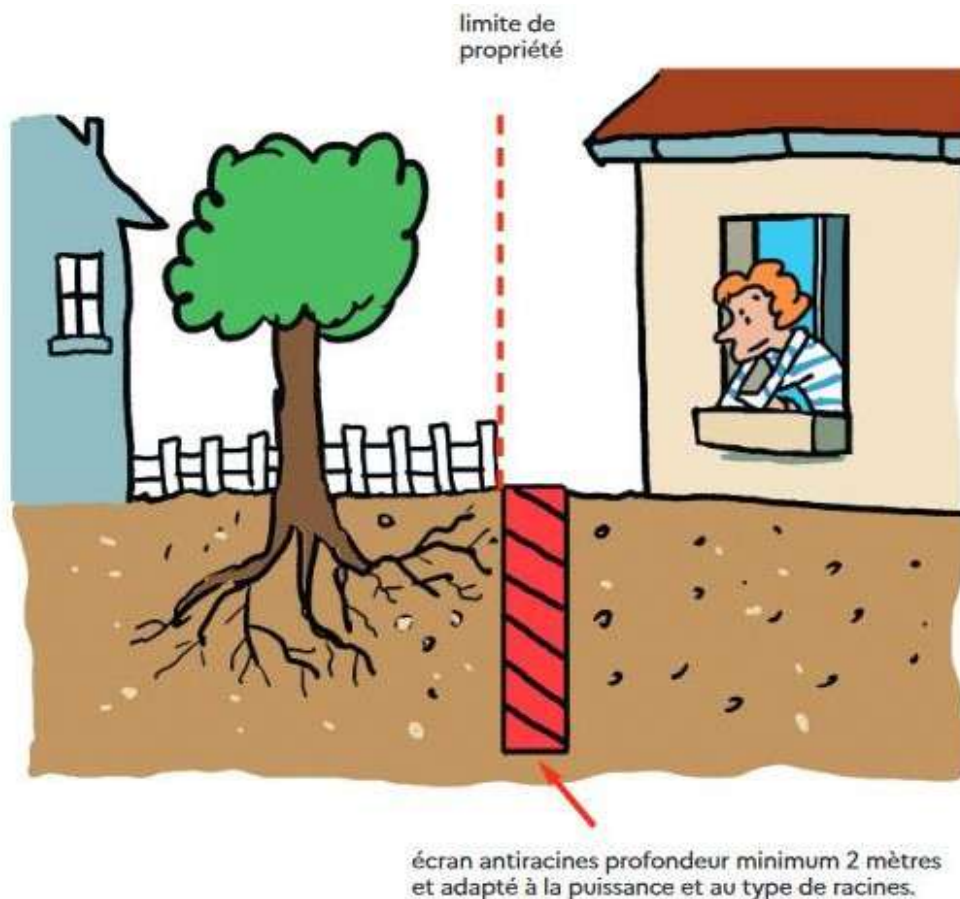
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.

