

4

PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT ÉCRIT



4/6 rue Gérard de Nerval
77280 OTHIS
Tél. : 01 60 03 85 85
Fax : 01 60 03 91 11
contact@othis.fr

PLU approuvé par DCM le :	05.12.2017
---------------------------	-------------------

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM le :	03.07.2019
--	-------------------

Modification n°1 approuvée par DCM le :	27.01.2025
---	-------------------

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire, Viviane **DIDIER**

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p. 05
TITRE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES	p. 13
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 27
Dispositions applicables à la zone UA	p. 29
Dispositions applicables à la zone UB	p. 45
Dispositions applicables à la zone UC	p. 61
Dispositions applicables à la zone UD	p. 77
Dispositions applicables à la zone UE	p. 93
Dispositions applicables à la zone UH	p. 105
Dispositions applicables à la zone UX	p. 121
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	p. 135
Dispositions applicables à la zone 1AU	p. 137
Dispositions applicables à la zone 1AUx	p. 151
Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 165
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p. 173
Dispositions applicables à la zone A	p. 174
TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p. 185
Dispositions applicables à la zone N	p. 187
TITRE 7 - ANNEXES	p. 199
Patrimoine protégé	p. 201
Glossaire	p. 205
Liste des essences	p. 217
carte aléa retrait-gonflement des argiles	p. 223

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme institué par la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

ARTICLE. DG.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'OTHIS. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (pièce n°4) ;
- le règlement graphique (pièce n°5).

ARTICLE. DG.2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.
4. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par délibération du conseil municipal du 29 octobre 1987.
5. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
6. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.
7. **Rappels :**
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du 17 octobre 2007.
 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

ARTICLE. DG.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zone naturelle dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone.



Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «U». Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre 3, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **zone UA** (comprenant les secteurs UAa et UAb), **zone UB**, **zone UC**, **zone UD**, **zone UE**, **zone UH** et **zone UX**.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «1AU». Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs, équipés ou non, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU distingue plusieurs zones à urbaniser : la zone **1AU** du secteur de la Jalaise dont la vocation principale est l'habitat, la zone **1AUx** de l'entrée de ville dont la vocation principale est l'activité économique et la zone **2AU**, zone à urbaniser long terme et pour laquelle une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme devra être engagée avant l'ouverture à l'urbanisation.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au titre 4 du présent document.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «A». Le PLU ne distingue qu'une seule zone agricole : la zone **A** à laquelle s'ajoute un secteur **Azh** correspondant à la zone humide inventoriée par le SAGE.

Les dispositions du Titre 5 du présent règlement s'appliquent à la zone A.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «N». La zone N est composée de plusieurs secteurs :

- le secteur **Nj** qui correspond aux secteurs dédiés aux jardins familiaux ;
- le secteur **Np** qui correspond aux espaces publics paysagers intra-urbains ;
- le secteur **Nf** qui correspond aux infrastructures ferroviaires.

Les dispositions du Titre 6 du présent règlement s'appliquent à la zone N.

ARTICLE. DG.4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

ARTICLE. DG.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

ARTICLE. DG.6

RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE. DG.7

DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

ARTICLE. DG.8

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurés dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
n°1	Création d'un accès	Ville d'Othis	886 m²
n°5	Création d'un équipement ou d'un espace public d'intérêt collectif	Ville d'Othis	5 039 m²



ARTICLE. DG.9 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par la législation en vigueur.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE. DG.10 LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

ARTICLE. DG.11 DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE. DG.12 PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les projets devront se référer au guide de construction sur sol argileux annexé au présent PLU.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.

ARTICLE. **DG.13** DÉFINITIONS

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis en annexe du présent règlement.

DISPOSITIONS COMMUNES

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 3

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

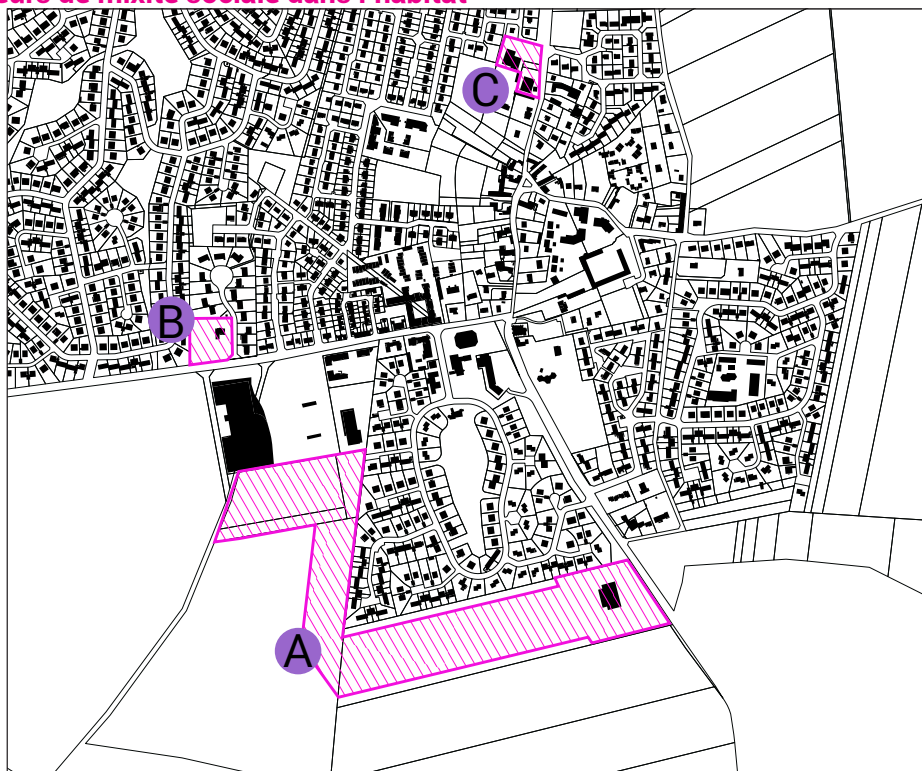
Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par les articles L.151-15 et L.151-41 4° du code de l'urbanisme, la zone à urbaniser 1AU et certaines zones urbaines sont soumises à la réalisation de programmes tels que définis ci-après. Les parcelles et les secteurs concernés sont délimités aux documents graphiques, par une trame particulière.

Un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs suivants repérés aux documents graphiques :

- Secteur n°A : 50 % minimum ;
- Secteur n°B : 100 % ;
- Secteur n°C : 50 % minimum.

Si le nombre exigé de logements est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les secteurs de mixité sociale dans l'habitat



Plan à caractère opposable

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. En application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.



3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.8. PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER, À CONSERVER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER

- 5.8.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.8.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties dénaturant l'aspect d'origine des bâtiments est autorisée.
- 5.8.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.8.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
 - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

5.10. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.10.1 Performances énergétiques

- 5.10.1.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, l'installation de dispositifs d'isolation thermiques extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 4.4. et 4.5 à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
- 5.10.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.
- 5.10.1.3. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.10.2 Performances environnementales globales

- 5.10.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.10.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

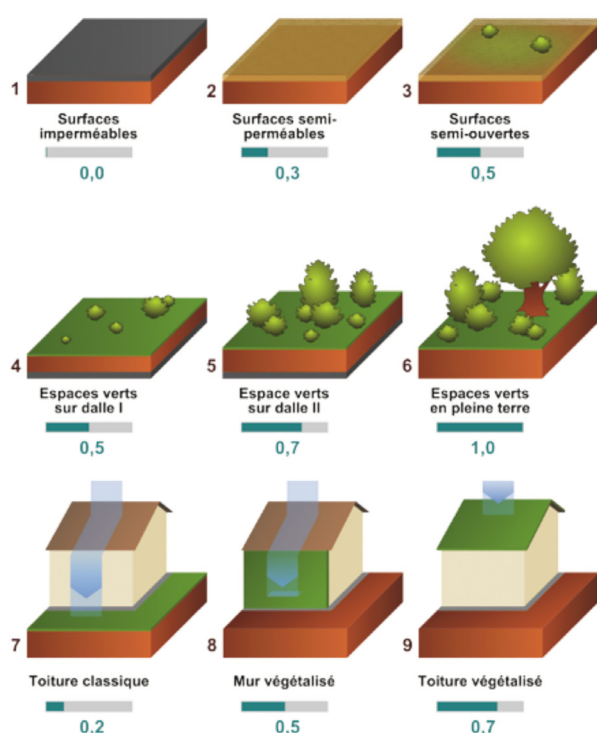


ARTICLE 6.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier)
2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)
3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, sans végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)
4. Espaces verts sur dalles de RDC et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm
5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre supérieure à 80 cm
6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

Le coefficient correspond à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface éco-aménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma précédent.

La surface non imperméabilisée ou éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui compose l'unité foncière : CBS = (surface de type 1 x coeff. type 1) + (surface de type 2 x coeff. type 2) + (surface de type N x coeff. type N)

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
- 6.2.2. Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, aménagements hydrauliques, ...).
- 6.2.3. Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

- 6.2.4. Pour les mares figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 3,00 mètres autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas. La végétalisation des bassins d'eaux pluviales devra privilégier les essences locales et les techniques de génie écologique.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés devront garantir l'évacuation des eaux pluviales sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha.
- 6.3.7. Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention doit être mis en place pour les parcelles. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en vigueur. Pour tout projet d'aménagement de nouvelles zones urbaines, les eaux issues du ruissellement devront subir un prétraitement avant rejet. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée 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 ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange des ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux claires (eaux provenant notamment du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversés dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologique et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

- 6.3.8. Il est à noter que lors d'événements pluvieux particuliers le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra donc au pétitionnaire de :
- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge des réseaux, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
 - Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux des réseaux dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipés d'un clapet anti-retour.



ARTICLE. 7

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.5 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
 - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
 - quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m² ; le ratio de 25 m² incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.5. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux.
- 7.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. Cas pour les extensions et/ou surélévations

- 7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. Cas pour les changements de destinations ou les divisions

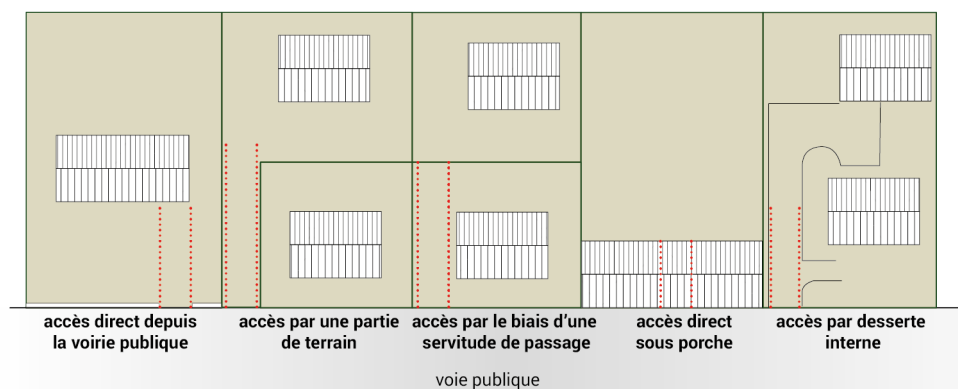
- 7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé un minimum de 2 places de stationnement par logement.
- 7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé un minimum de 2 place par logement.

7.2.3. Cas pour les travaux de réhabilitation

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES



- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...). Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 9.1. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par tous les réseaux nécessaires à son usage et à sa destination.
- 9.2. En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.



9.1.1. EAU POTABLE

- 9.1.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable. Les pompages sont interdits.
- 9.1.1.2. Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations du service délégataire pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- 9.1.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2.1. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées et eaux pluviales.
- 9.2.1.2. Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, extension ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Il doit respecter les prescriptions techniques en vigueur. Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 9.2.1.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.
- 9.2.1.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.1.5. En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique importante de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.1.6. Le cas échéant, tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation. Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement du service délégataire ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.
- 9.2.1.7. Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage et de déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Un regard de branchement d'eaux usées doit être mis en place sur le domaine public en limite de celui-ci.

- 9.2.1.8. Il est à noter que lors d'événements pluvieux particuliers, le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra donc au pétitionnaire de :
 - Prendre en charge toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge des réseaux, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
 - Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter les reflux des réseaux dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements, ...), celles-ci doivent intégrer des locaux spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels

banals (DIB). Ses locaux doivent conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.



SECTION IV

DESTINATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX OUVRAGES PUBLICS DÉLIMITÉS SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET DÉTERMINATION DES COLLECTIVITÉS, SERVICES ET ORGANISMES PUBLICS BÉNÉFICIAIRES

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Numéro	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'un accès	Mairie de OTHIS	886 m ²
5	Création d'un équipement ou d'un espace public d'intérêt collectif	Mairie de OTHIS	5 039 m ²

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



LA ZONE URBAINE CORRESPONDANT AU CENTRE-ANCIEN DE LA VILLE (UA)

La zone UA correspond aux secteurs anciens de la commune, à l'intérieur desquels se trouvent rassemblés les fonctions mixtes de la ville : activités, services, habitat, commerces, services publics, ...

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et en favorisant une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de la ville.

La zone comprend deux sous-secteurs, le secteur UAa qui concerne le centre ancien du village d'Othis et le secteur UAb qui, lui, concerne le centre ancien du village de Beaumarchais.

La zone UAa comprend une protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme afin de préserver le commerce de proximité.

Dans la zone UAb, des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire d'Othis et notamment pour la zone UA :

- l'aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE **UA.1** DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou de salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UA.2).

- 1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle		■	
Hôtels		■	
Autres hébergements touristiques		■	
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		■	
Entrepôt		■	
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition	■		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		■	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public	■		



- 1.1.2. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU, le long des 'axes commerciaux' inscrits au plan de zonage.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - les abris de jardins supérieurs à 12 m² d'emprise au sol ;
 - le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée.

ARTICLE UA. 2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les sous-destinations artisanat et commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- 2.2. Les sous-destinations de restauration, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, d'hôtels et des autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les sous-destinations industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne, sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.6. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
 - garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées.
- 2.7. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public. L'implantation et la hauteur des constructions à édifier ou à modifier ne doit faire obstacle aux perspectives emblématiques de la commune.

ARTICLE **UA.3** **CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT**

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. **Sans objet.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **cf. Titre 2.**



SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA. 4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. **Non réglementé.**

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.

4.2.1.2. Les édifices techniques suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.3. Dispositions applicables à la zone UA

4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,00 mètres.**

4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes non contiguës au corps du bâtiment principal **est limitée à 5,00 mètres.**

4.2.3.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.**

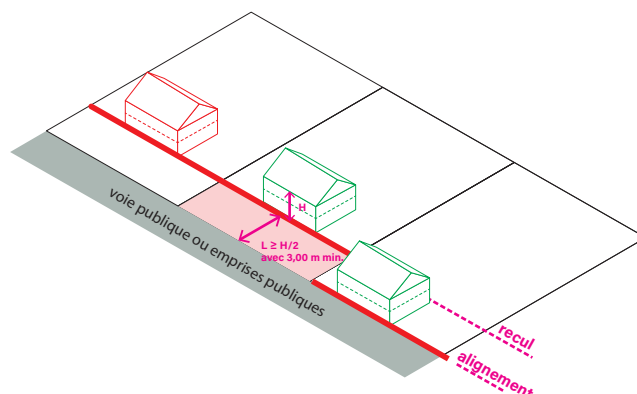
4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UA, à l'exception du seul secteur Uab

4.3.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter, le cas échéant, les marges de recul identifiées au plan de zonage.

4.3.1.2. En l'absence de marges de recul identifiées au plan de zonage, les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

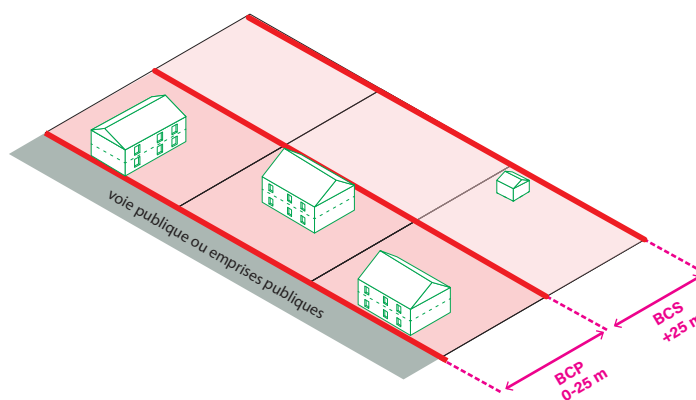
- **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;**
- **ou en recul.** Dans ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées **avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.**



4.3.2. Dispositions générales applicables au seul secteur Uab

4.3.2.1. Au sein d'une bande de constructibilité principale de 25,00 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir des voies et emprises publiques existantes ou des limites qui s'y substituent ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation existantes à la date d'approbation du présent PLU, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- ou en recul. Dans ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



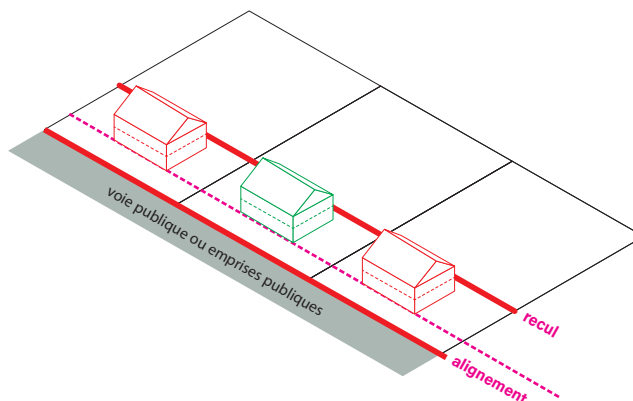
4.3.2.2. Au-delà de la bande de constructibilité principale, seules sont autorisées :

- les annexes ;
- et les extensions mesurées et limitées des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU et édifiées légalement. Dans ce cas, les extensions sont limitées à 30 m² d'emprise au sol maximum au total réalisables en une ou plusieurs fois (sans dépasser cumulativement les 30 m² d'emprise au sol autorisée).

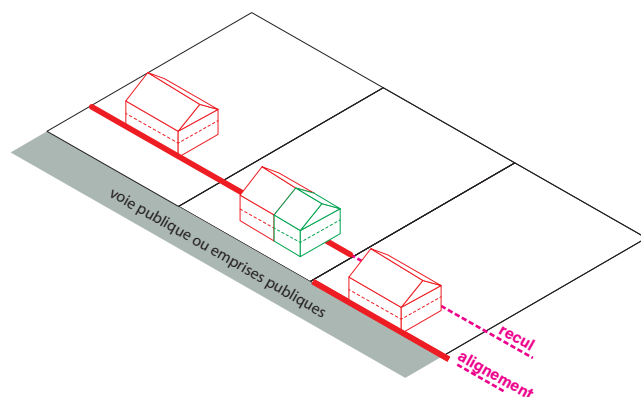
4.3.3. Dispositions particulières applicables à la zone UA

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

4.3.3.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



4.3.3.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

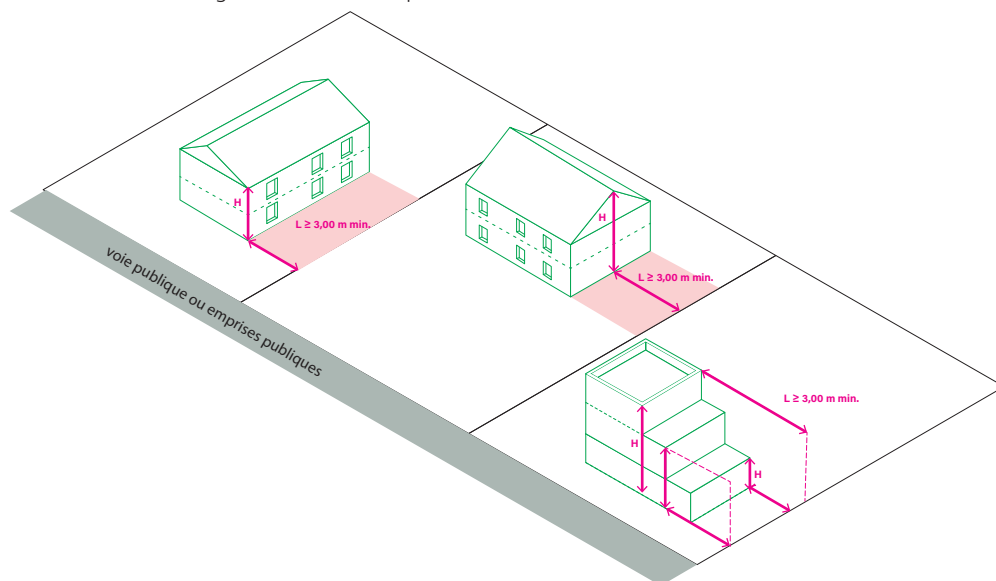


- 4.3.3.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.3.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.3.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- 4.3.3.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.3.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UA

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
 - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UA

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.3.1 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. **Non réglementé.**

ARTICLE UA. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 5.1.8. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels



que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de tuile vieillie ou d'ardoise ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en toiture intégrées dans le plan des versants de toiture, soit par des ouvertures en pignon dont les dimensions et le rythme doivent être étudiés de façon harmonieuse. Il s'agit de traiter la toiture comme une cinquième façade en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
Les lucarnes doivent impérativement être de type traditionnel, composées de lucarnes capucine, en bâtière ou à chevalet.
Les ouvertures de toit inscrites dans le plan de la toiture doit obligatoirement être de type encastré et disposées de façon cohérente avec les ouvertures de façade.
- 5.4.5. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitation d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.3. Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public, doivent être de forme simple, intégrées de façon harmonieuse en termes de proportion par rapport au bâtiment principal. L'ossature de ces adjonctions doit de préférence être composée de profilés métalliques de faible section avec des panneaux vitrés. En cas de murets de soubassement, ces derniers doivent être réalisés avec des matériaux d'aspect et de facture identiques à ceux employés dans la construction principale.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. Dispositions générales

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.1.3. Dans le cas d'une clôture composée d'une haie végétale, celle-ci doit être composée d'essences locales.
- 5.6.1.4. Toutefois des hauteurs différentes peuvent être imposées :
 - pour des motifs liés à la sécurité ;
 - pour respecter les séquences de voie des clôtures avoisinantes. Dans ce cas, le choix du type de clôture pourra être imposé.

- 5.6.1.5. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.2. Cas des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

- 5.6.2.1. Les clôtures en bordure de voie les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.
- 5.6.2.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.
- 5.6.2.3. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- un mur en pierre ;
 - un mur en maçonnerie ;
 - un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ;
 - dans le cas d'une clôture grillagée ou non, surmontant un mur-bahut, celle-ci doit être doublée d'une haie végétale.
- 5.6.2.4. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.5. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.2.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.3. Cas des clôtures en limites séparatives

- 5.6.3.1. Les clôtures entre les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.
- 5.6.3.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.
- 5.6.3.3. Les clôtures doivent constituer un ensemble homogène de préférence en maçonnerie pleine formant mur ou muret, en pierre ou tout autre matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale. Elles peuvent également être surmontées ou non de grilles et doublés de haies vives. Dans tous les cas, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production, d'utilisation ou de stockage d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.



5.8. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.8.1. **cf. Titre 2.**

5.9. FAÇADES COMMERCIALES

5.9.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.10. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.10.1. Performances énergétiques

5.10.1.1. **cf. Titre 2.**

5.10.2. Performances environnementales globales

5.10.2.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE UA. 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions générales

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.1.4. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.1.5. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.1.6. Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallage doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 6.1.1.7. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.1.8. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.2. Dispositions applicables au seul secteur UAa

- 6.1.2.1. Au sein du **secteur UAa**, il est exigé que **40% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces libres décomposés comme suit** :
- **20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT)** ;
 - **et 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires**. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui du Coefficient biotope de surface.

6.1.3. Dispositions applicables au seul secteur UAb

- 6.1.3.1. Au sein du **secteur UAb**, il est exigé que **50% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces libres décomposés comme suit** :
- **30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT)** ;
 - **et 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires**. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui du Coefficient biotope de surface.

Ce coefficient correspond à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface éco-aménageable / surface de l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau mentionnés dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UA.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. cf. Titre 2.

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé au minimum : 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60m ² de surface plancher. • 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m² de surface plancher. • 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé au minimum : • Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m² de surface plancher • Restauration : 1 place pour 30 m² de surface plancher de restauration • Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.



AUTRES ACTIVITÉS DES
SECTEURS PRIMAIRES,
SECONDAIRES OU TERTIAIRES

Il est exigé au minimum :

- **Bureau** : 1 place minimum pour 55 m² de surface de plancher

7.2.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. Dispositions générales

7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, le nombre de places exigibles doit être conforme aux normes en vigueur.

7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

- 7.3.2.1. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE **UA. 8** **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

8.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE **UA. 9** **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. **cf. Titre 2.**

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. **cf. Titre 2.**

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. **cf. Titre 2.**

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. **cf. Titre 2.**

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. **cf. Titre 2.**

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. **cf. Titre 2.**

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. **cf. Titre 2.**



ZONE URBAINE CORRESPONDANT AUX SECTEURS FAUBOURIENS DU CENTRE-ANCIEN DE LA VILLE (UB)

La zone UB correspond aux secteurs périphériques du centre-ancien ayant une trame rurale.

Cette zone est destinée à accueillir une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat. Les dispositions réglementaires visent à favoriser une densification du tissu au travers d'opérations de renouvellement urbain, tout en s'attachant à la mise en valeur du patrimoine recensé.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire d'Othis et notamment pour la zone UB :

- l'aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB. 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou de salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UA.2).

1.1.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UB.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - les abris de jardins supérieurs à 12 m² d'emprise au sol ;
 - le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée.

ARTICLE UB. 2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les sous-destinations artisanat et commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- 2.2. Les sous-destinations de restauration, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, d'hôtels et des autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les sous-destinations industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne, sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Pour les bâtiments industriels et les entrepôts existant à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise aux normes et d'extension sont autorisés dans le respect des autres articles du PLU. Dans ce cas, il est demandé que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
- ~~2.6. Sur le seul secteur UBB, sont autorisées les constructions et installations de bâtiments industriels sous réserves que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion, ...)~~
- 2.6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.7. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
 - garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées.

ARTICLE **UB. 3** **CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT**

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. **cf. Titre 2.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Sans objet.**



SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. **Non réglementé.**

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.

4.2.1.2. Les édifices techniques suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.3. Dispositions applicables à la zone UB

4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,00 mètres.**

4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes non contiguës au corps du bâtiment principal est **limitée à 5,00 mètres.**

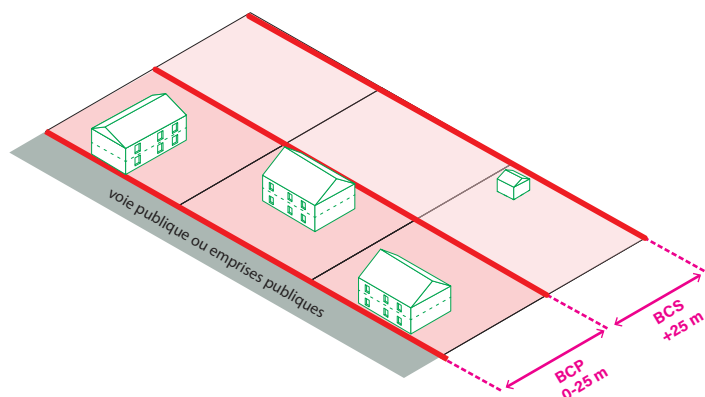
4.2.3.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.**

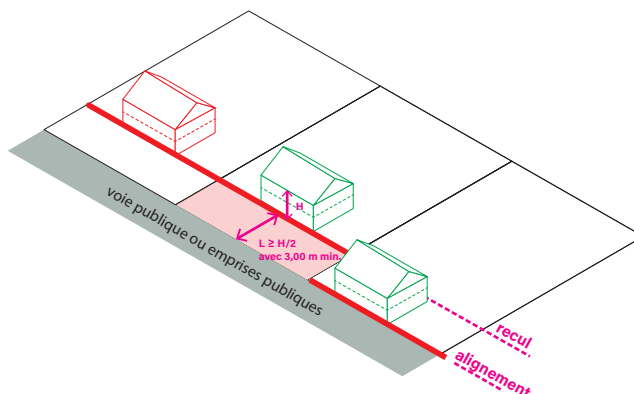
4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UB

4.3.1.1. Au sein d'une bande de constructibilité principale de 25,00 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir des voies et emprises publiques existantes ou des limites qui s'y substituent ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation existantes à la date d'approbation du présent PLU, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;**
- **ou en recul.** Dans ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées **avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, **cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.**





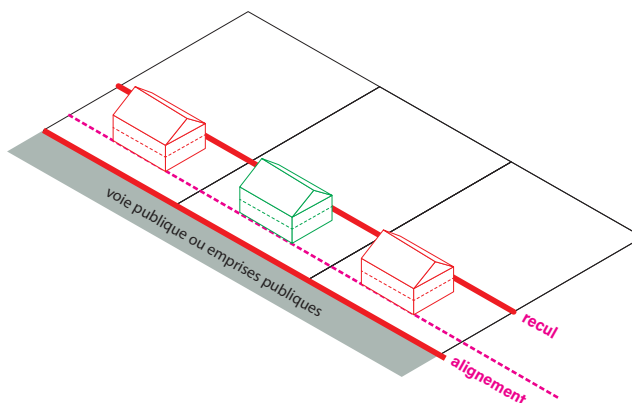
4.3.1.2. Au-delà de la bande de constructibilité principale, seules sont autorisées :

- les annexes ;
- et les extensions mesurées et limitées des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU et édifiées légalement. Dans ce cas, les extensions sont limitées à 30 m² d'emprise au sol maximum au total réalisables en une ou plusieurs fois (sans dépasser cumulativement les 30 m² d'emprise au sol autorisée).

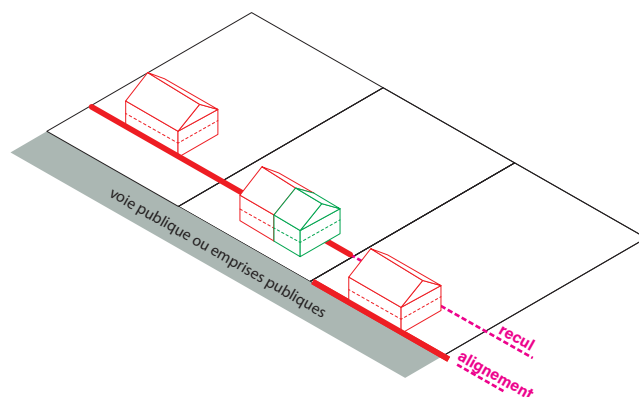
4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UB

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

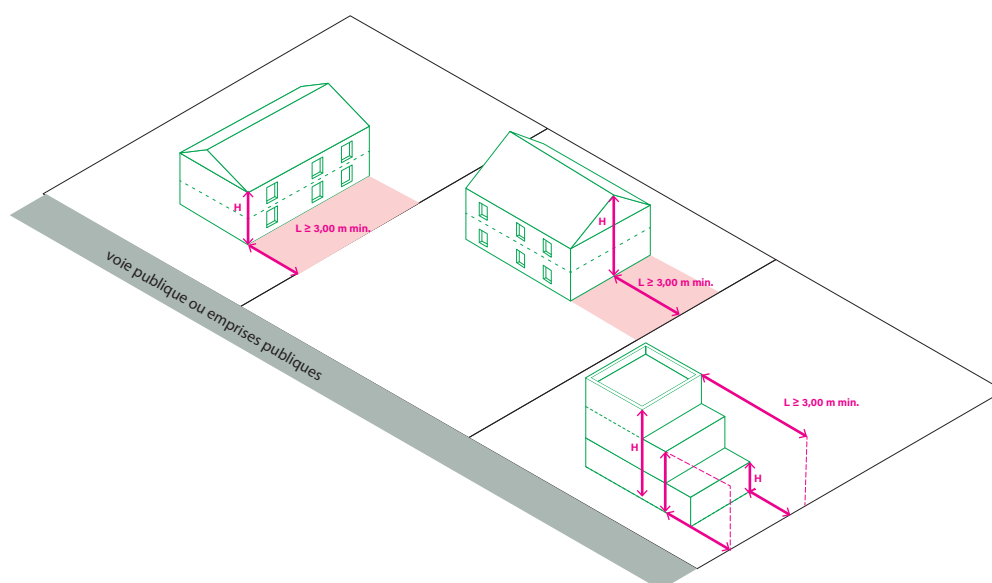


- 4.3.3.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.3.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.3.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- 4.3.3.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.3.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UB

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
 - **soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
 - **soit en retrait des limites séparatives.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) **tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UB

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.3.1 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. **Non réglementé.**

ARTICLE UB. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 5.1.8. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels



que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de tuile vieillie ou d'ardoise ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. L'éclaircissement éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en toiture intégrées dans le plan des versants de toiture, soit par des ouvertures en pignon dont les dimensions et le rythme doivent être étudiés de façon harmonieuse. Il s'agit de traiter la toiture comme une cinquième façade en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
Les lucarnes doivent impérativement être de type traditionnel, composées de lucarnes capucine, en bâtière ou à chevalet.
Les ouvertures de toit inscrites dans le plan de la toiture doit obligatoirement être de type encastré et disposées de façon cohérente avec les ouvertures de façade.
- 5.4.5. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitation d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.3. Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public, doivent être de forme simple, intégrées de façon harmonieuse en termes de proportion par rapport au bâtiment principal. L'ossature de ces adjonctions doit de préférence être composée de profilés métalliques de faible section avec des panneaux vitrés. En cas de murets de soubassement, ces derniers doivent être réalisés avec des matériaux d'aspect et de facture identiques à ceux employés dans la construction principale.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. Dispositions générales

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.1.3. Dans le cas d'une clôture composée d'une haie végétale, celle-ci doit être composée d'essences locales.
- 5.6.1.4. Toutefois des hauteurs différentes peuvent être imposées :
 - pour des motifs liés à la sécurité ;
 - pour respecter les séquences de voie des clôtures avoisinantes. Dans ce cas, le choix du type de clôture pourra être imposé.

- 5.6.1.5. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.2. Cas des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

- 5.6.2.1. Les clôtures en bordure de voie les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.
- 5.6.2.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.
- 5.6.2.3. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- un mur en pierre ;
 - un mur en maçonnerie ;
 - un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ;
 - dans le cas d'une clôture grillagée ou non, surmontant un mur-bahut, celle-ci doit être doublée d'une haie végétale.
- 5.6.2.4. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.5. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.2.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.3. Cas des clôtures en limites séparatives

- 5.6.3.1. Les clôtures entre les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.
- 5.6.3.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.
- 5.6.3.3. Les clôtures doivent constituer un ensemble homogène de préférence en maçonnerie pleine formant mur ou muret, en pierre ou tout autre matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale. Elles peuvent également être surmontées ou non de grilles et doublés de haies vives. Dans tous les cas, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production, d'utilisation ou de stockage d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.



5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

5.8.1. cf. Titre 2.

5.8.2. Performances environnementales globales

5.8.2. cf. Titre 2.

ARTICLE UB. 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions générales

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.1.4. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisée par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.1.5. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.1.6. Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallage doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 6.1.1.7. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.1.8. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.2. Dispositions applicables à a zone UB

- 6.1.2.1. Au sein de la zone **UB**, il est exigé que **30% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces libres décomposés comme suit** :
 - **20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
 - **et 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui du Coefficient biotope de surface.

Ce coefficient correspond à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface éco-aménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau mentionnés dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

6.2.1. cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UB. 7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. cf. Titre 2.

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé au minimum : 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60m ² de surface plancher. • 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m ² de surface plancher. • 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé au minimum : • Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m ² de surface plancher • Restauration : 1 place pour 30 m ² de surface plancher de restauration • Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé au minimum : • Bureau : 1 place minimum pour 55 m ² de surface de plancher

7.2.2. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. Dispositions générales

7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, le nombre de places exigibles doit être conforme aux normes en vigueur.

7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

7.3.2.1. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.



SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UB.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. cf. Titre 2.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. cf. Titre 2.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. cf. Titre 2.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. cf. Titre 2.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. cf. Titre 2.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. cf. Titre 2.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. cf. Titre 2.

ZONE UB



LA ZONE URBAINE CORRESPONDANT À DE L'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE (UC)

La zone UC correspond à des ensembles d'habitations individuelles groupées qui se sont réalisés soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissements), soit individuellement.

Le tissu urbain présente une diversité architecturale mais des règles d'implantation, le plus souvent, en retrait.

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de OTHIS et notamment pour la zone UC :

- l'aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UC. 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou de salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UC.2).

1.1.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UC.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - les abris de jardins supérieurs à 12 m² d'emprise au sol ;
 - le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée.

ARTICLE UC.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les sous-destinations artisanat et commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- 2.2. Les sous-destinations de restauration, d'activités de services avec accueil d'une clientèle et des hôtels sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. La sous-destination de cuisine dédiée à la vente en ligne est autorisée à la condition qu'elle soit compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

ARTICLE UC.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. cf. Titre 2.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Sans objet.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

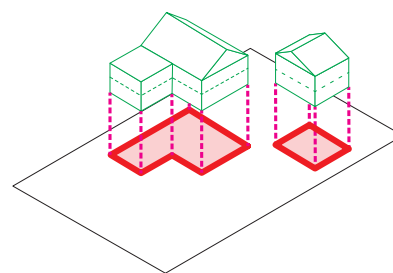
ARTICLE UC. 4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

Définition

Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol c'est-à-dire la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- 4.1.1. **L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 50% de la superficie du terrain.**



4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.
- Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.
- 4.2.1.2. Les édifices techniques suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

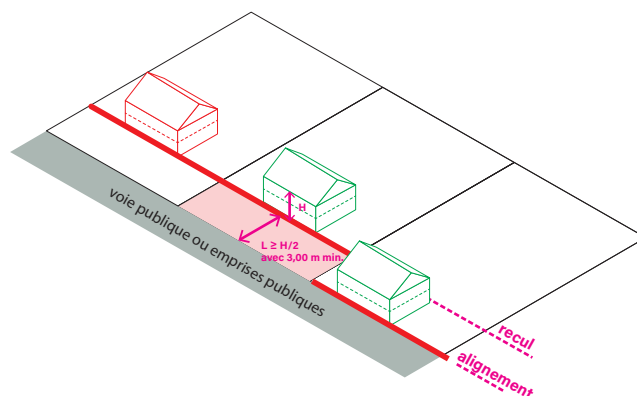
4.2.2. Dispositions applicables à la zone UC

- 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,00 mètres.**
- 4.2.2.2. La hauteur des constructions annexes non contiguës au corps du bâtiment principal **est limitée à 5,00 mètres.**
- 4.2.2.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.**

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UC

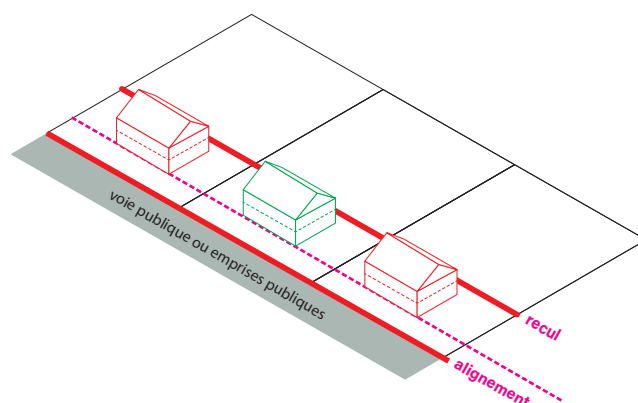
- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :
- **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;**
 - **ou en recul.** Dans ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) **tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à **3,00 mètres.**



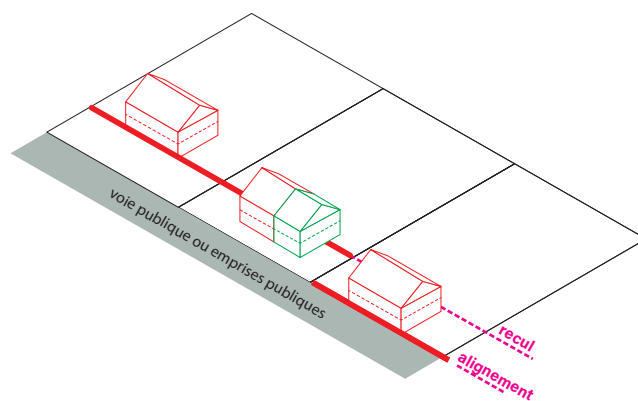
4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UC

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles

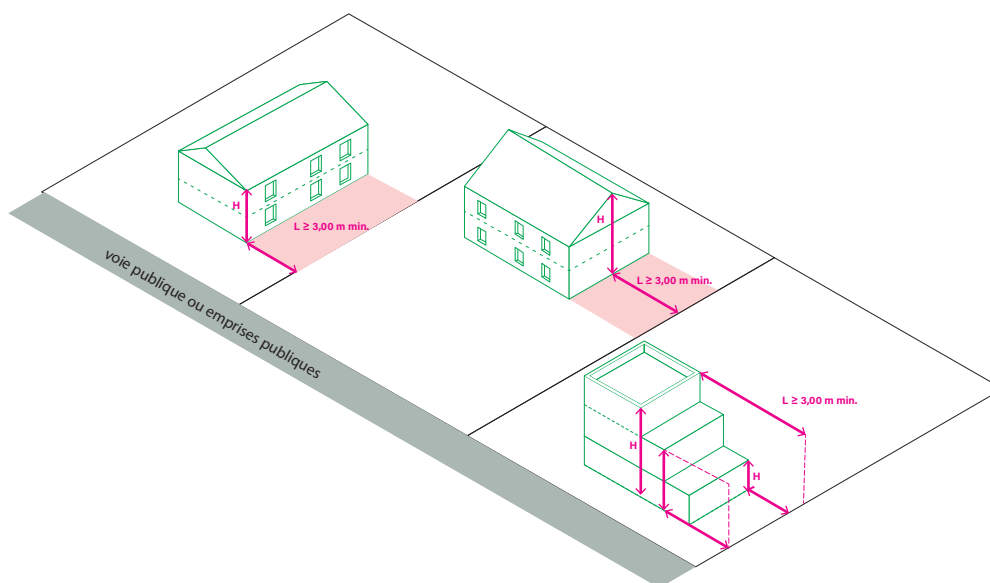
en cœur d'îlot, etc...).

- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UC

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
 - **soit en retrait des limites séparatives.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UC

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.3.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. **Non réglementé.**



ARTICLE UC. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
 - s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernant les bâtiments neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de tuile vieillie ou d'ardoise ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.3. L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures

en toiture intégrées dans le plan des versants de toiture, soit par des ouvertures en pignon dont les dimensions et le rythme doivent être étudiés de façon harmonieuse. Il s'agit de traiter la toiture comme une cinquième façade en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les lucarnes doivent impérativement être de type traditionnel, composées de lucarnes capucine, en bâtière ou à chevalet.

Les ouvertures de toit inscrites dans le plan de la toiture doit obligatoirement être de type encastré et disposées de façon cohérente avec les ouvertures de façade.

- 5.4.4. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitation d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.3. Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public, doivent être de forme simple, intégrées de façon harmonieuse en termes de proportion par rapport au bâtiment principal. L'ossature de ces adjonctions doit de préférence être composée de profilés métalliques de faible section avec des panneaux vitrés. En cas de murets de soubassement, ces derniers doivent être réalisés avec des matériaux d'aspect et de facture identiques à ceux employés dans la construction principale.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. Dispositions générales

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.1.3. Dans le cas d'une clôture composée d'une haie végétale, celle-ci doit être composée d'essences locales.
- 5.6.1.4. Toutefois des hauteurs différentes peuvent être imposées :
- pour des motifs liés à la sécurité ;
 - pour respecter les séquences de voie des clôtures avoisinantes. Dans ce cas, le choix du type de clôture pourra être imposé.
- 5.6.1.5. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.3. Cas des clôtures en limites séparatives

- 5.6.3.1. Les clôtures entre les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.
- 5.6.3.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.
- 5.6.3.3. Les clôtures doivent constituer un ensemble homogène de préférence en maçonnerie pleine formant mur ou muret, en pierre ou tout autre matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale. Elles peuvent également être surmontées ou non de grilles et doublés de haies vives. Dans tous les cas, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production, d'utilisation ou de stockage d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. cf. Titre 2.

5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UC. 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions générales

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté



avec les espaces libres des terrains voisins.

- 6.1.1.3. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.1.4. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.1.5. Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallage doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 6.1.1.6. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.1.7. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.2. Dispositions applicables à la zone UC

- 6.1.2.1. En zone **UC**, il est exigé que **50% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces verts décomposés comme suit** :
 - **30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
 - **et 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui du Coefficient biotope de surface.

Ce coefficient correspond à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface éco-aménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau mentionnés dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UC.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. cf. Titre 2.

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé au minimum : 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60m² de surface plancher. • 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m² de surface plancher. • 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé au minimum : • Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m² de surface plancher • Restauration : 1 place pour 30 m² de surface plancher de restauration • Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé au minimum : • Bureau : 1 place minimum pour 55 m² de surface de plancher

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. Dispositions générales

7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, le nombre de places exigibles doit être conforme aux normes en vigueur.

7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

7.3.2.1. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.



SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UC.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. cf. Titre 2.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. cf. Titre 2.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. cf. Titre 2.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. cf. Titre 2.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. cf. Titre 2.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. cf. Titre 2.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. cf. Titre 2.



LA ZONE URBAINE CORRESPONDANT À DE L'HABITAT COLLECTIF (UD)

La zone UD correspond à des ensembles d'habitations collectives qui se sont réalisés sous forme d'opération d'ensemble.

Le tissu urbain présente une diversité architecturale mais les règles d'implantation sont, le plus souvent, en retrait de la voirie publique.

La zone présente une représentation graphique afin de préserver le commerce linéaire de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire d'Othis et notamment pour la zone UD :

- l'aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UD. 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou de salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UD.2).

1.1.1. Dans les zones UD du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle		■	
Hôtels		■	
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			■
Entrepôt		■	
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition	■		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		■	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public	■		



- 1.1.2. Conformément à l'article L.151 -16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU, le long des «axes commerciaux» inscrits au plan de zonage.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UD du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UD.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UD.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - les abris de jardins supérieurs à 12 m² d'emprise au sol ;
 - le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée.

ARTICLE UD.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les sous-destinations artisanat et commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- 2.2. Les sous-destinations de restauration, d'activités de services avec accueil d'une clientèle et des hôtels sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. La sous-destination de cuisine dédiée à la vente en ligne est autorisée à la condition qu'elle soit compatible avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.6. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L. 151-17 du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public. L'implantation et la hauteur des constructions à édifier ou à modifier ne doit faire obstacle aux perspectives emblématiques de la commune.

ARTICLE UD. 3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. cf. Titre 2.



SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UD.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. **Non réglementé.**

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtiage de toiture ou l'acrotère.

4.2.1.2. Les édifices techniques suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.3. Dispositions applicables à la zone UD

4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 12,00 mètres.**

4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes non contiguës au corps du bâtiment principal **est limitée à 5,00 mètres.**

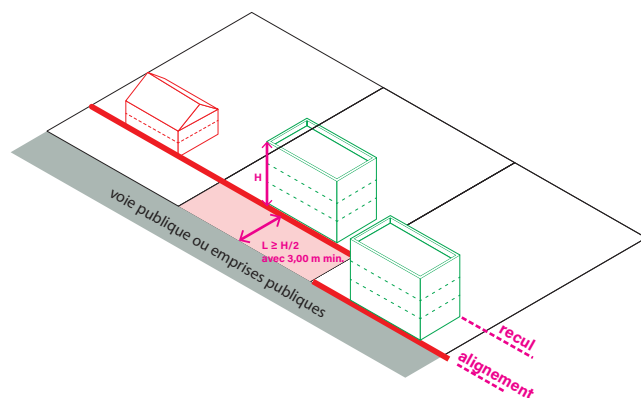
4.2.3.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.**

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UD

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;**
- **ou en recul.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) **tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

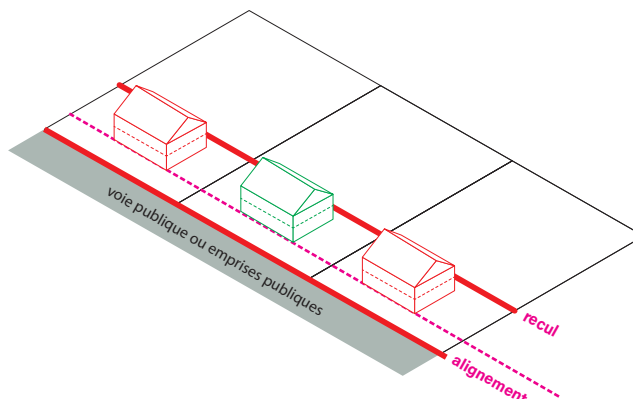


4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UD

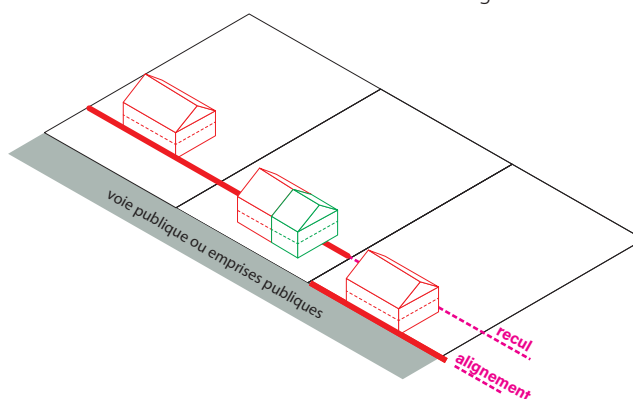
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres

que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

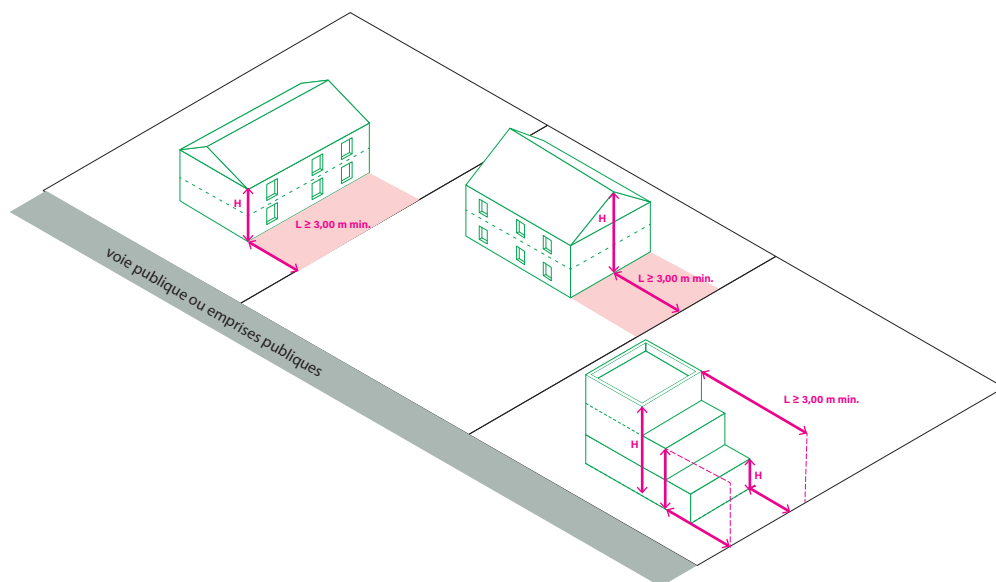


- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UD

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
 - **soit en retrait des limites séparatives.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) **tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UD

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.3.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. **Non réglementé.**

ARTICLE UD. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
 - s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.

- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 5.1.8. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de tuile vieillie ou d'ardoise ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. L'éclaircissement éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en toiture intégrées dans le plan des versants de toiture, soit par des ouvertures en pignon dont les dimensions et le rythme doivent être étudiés de façon harmonieuse. Il s'agit de traiter la toiture comme une cinquième façade en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les lucarnes doivent impérativement être de type traditionnel, composées de lucarnes capucine, en bâtière ou à cheval.

Les ouvertures de toit inscrites dans le plan de la toiture doit obligatoirement être de type encastré et disposées de façon cohérente avec les ouvertures de façade.
- 5.4.5. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitation d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas



d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.

- 5.5.2. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. Dispositions générales

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.1.3. Dans le cas d'une clôture composée d'une haie végétale, celle-ci doit être composée d'essences locales.
- 5.6.1.4. Toutefois des hauteurs différentes peuvent être imposées :
- pour des motifs liés à la sécurité ;
 - pour respecter les séquences de voie des clôtures avoisinantes. Dans ce cas, le choix du type de clôture pourra être imposé.
- 5.6.1.5. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.2. Cas des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

- 5.6.2.1. Les clôtures en bordure de voie les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.
- 5.6.2.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.
- 5.6.2.3. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- un mur en pierre ;
 - un mur en maçonnerie ;
 - un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ;
 - dans le cas d'une clôture grillagée ou non, surmontant un mur-bahut, celle-ci doit être doublée d'une haie végétale.
- 5.6.2.4. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.5. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.2.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.2.7. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.3. Cas des clôtures en limites séparatives

- 5.6.3.1. Les clôtures entre les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.
- 5.6.3.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.
- 5.6.3.3. Les clôtures doivent constituer un ensemble homogène de préférence en maçonnerie pleine formant mur ou muret, en pierre ou tout autre matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale. Elles peuvent également être surmontées ou non de grilles et doublés de haies vives. Dans tous les cas, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production, d'utilisation ou de stockage d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

5.8. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.8.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.9.1. Performances énergétiques

- 5.9.1.1. cf. Titre 2.

5.9.2. Performances environnementales globales

- 5.9.2.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UD. 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions générales

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre



d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

- 6.1.1.4. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.1.5. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.1.6. Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallage doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 6.1.1.7. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.1.8. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.2. Dispositions applicables en zone UD

- 6.1.2.1. En zone **UD**, il est exigé que **40% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces verts décomposés comme suit** :
 - **20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT)** ;
 - **et 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires**. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui du Coefficient biotope de surface.

Ce coefficient correspond à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface éco-aménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau mentionnés dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UD.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. cf. Titre 2.

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé au minimum : 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60m² de surface plancher. • 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m² de surface plancher. • 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé au minimum : • Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m² de surface plancher • Restauration : 1 place pour 30 m² de surface plancher de restauration • Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé au minimum : • Bureau : 1 place minimum pour 55 m² de surface de plancher

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. Dispositions générales

7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, le nombre de places exigibles doit être conforme aux normes en vigueur.

7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

7.3.2.1. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.



SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UD.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE UD.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. **cf. Titre 2.**

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. **cf. Titre 2.**

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. **cf. Titre 2.**

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. **cf. Titre 2.**

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. **cf. Titre 2.**

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. **cf. Titre 2.**

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. **cf. Titre 2.**

ZONE UD



LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (UE)

La zone UE couvre les secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à favoriser le renforcement des équipements et des services et d'autoriser leur évolution/modernisation.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire d'Othis et notamment pour la zone UE :

- l'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UE.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou de salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UE.2).

1.1.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement			■
Hébergement			■
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			■
Restauration			■
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle			■
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau			■
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public	■		



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UE.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée ;
 - les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UE. 2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.3. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L. 151-17 du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public. L'implantation et la hauteur des constructions à édifier ou à modifier ne doit faire obstacle aux perspectives emblématiques de la commune.

ARTICLE UE. 3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Sans objet.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Sans objet.**

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE. 4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementé.

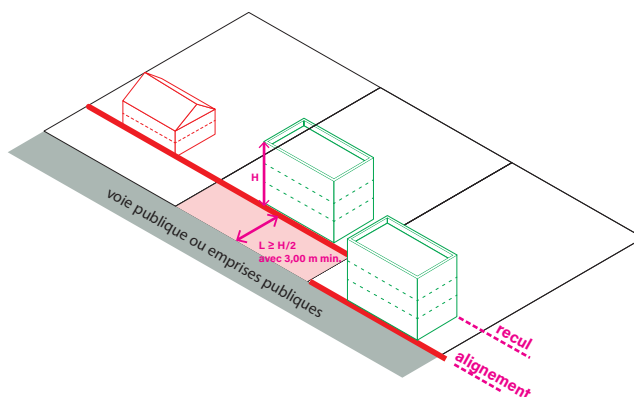
4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Non réglementé.

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UE

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :
- à l'**alignement des voies et emprises publiques** ou de la limite qui s'y substitue ;
 - ou en **recul**. Dans ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UE

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UE

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - soit en retrait des limites séparatives.

4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UE

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.3.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie,



lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

- 4.4.2.2. Lorsqu'une des limites séparatives est contiguë d'un boisement identifié au titre des Espaces Boisés Classés, il est demandé de respecter une marge de recul de 5,00 mètres minimum par rapport à ces derniers.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE UE. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité et à la diversité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 5.1.8. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la

construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de tuile vieillie ou d'ardoise ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en toiture intégrées dans le plan des versants de toiture, soit par des ouvertures en pignon dont les dimensions et le rythme doivent être étudiés de façon harmonieuse. Il s'agit de traiter la toiture comme une cinquième façade en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Les lucarnes doivent impérativement être de type traditionnel, composées de lucarnes capucine, jacobine, en bâtière ou à chevalet.
- Les ouvertures de toit inscrites dans le plan de la toiture doit obligatoirement être de type encastré et disposées de façon cohérente avec les ouvertures de façade.
- 5.4.5. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitation d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.5.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.5.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.5.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.5.4. Tous les systèmes de production, d'utilisation ou de stockage d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.6. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.6.1. cf. Titre 2.

5.7. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.7.1. Performances énergétiques

- 5.7.1.1. cf. Titre 2.

5.7.2. Performances environnementales globales

- 5.7.2.1. cf. Titre 2.



5.8. CLÔTURES

- 5.8.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.8.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.8.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.8.4. La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres maximum, mesuré à partir du terrain naturel.
- 5.8.5. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.8.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

ARTICLE UE. 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions générales

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.1.4. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.1.5. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.1.6. Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallage doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 6.1.1.7. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.1.8. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.2. Dispositions applicables à la zone UE

- 6.1.2.1. En zone **UE**, il est exigé que **30% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces libres décomposés comme suit :**

- **20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
- **et 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui du Coefficient biotope de surface.

Ce coefficient correspond à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface éco-aménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau mentionnés dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

6.2.1. **cf. Titre 2.**

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE UE. 7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. **cf. Titre 2.**

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. Dispositions générales

7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, **le nombre de places exigibles doit être conforme aux normes en vigueur.**

7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

7.3.2.1. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.



SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE. 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE UE. 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. **cf. Titre 2.**

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. **cf. Titre 2.**

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. **cf. Titre 2.**

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. **cf. Titre 2.**

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. **cf. Titre 2.**

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. **cf. Titre 2.**

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. **cf. Titre 2.**

ZONE UE



LA ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL SOUS FORME DIFFUSE (UH)

La zone UH correspond à des ensembles d'habitations individuelles plus ou moins denses.

Le tissu urbain présente une diversité architecturale tout comme les règles d'implantation, même si ces dernières se sont opérées le plus souvent en retrait.

Une des particularités de cette zone est l'importance de la densité végétale au sein des unités foncières, trame verte qu'il convient de préserver.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire d'Othis et notamment pour la zone UH :

- l'aléa moyen à faible de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UH.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UH.2).

- 1.1.1. Dans les zones UH du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UH du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UH.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UH.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée ;
 - les abris de jardins supérieurs à 12 m² d'emprise au sol ;
 - les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UH. 2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

ARTICLE UH. 3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Sans objet.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Sans objet.**

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

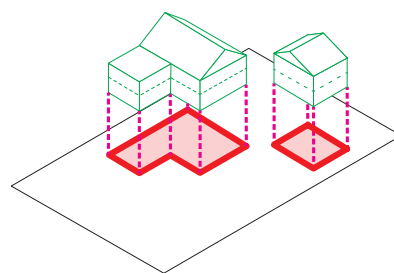
ARTICLE UH.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

Définition

Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol c'est-à-dire la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- 4.1.1. **L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 20% de la superficie du terrain.**



4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.
- Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.
- 4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

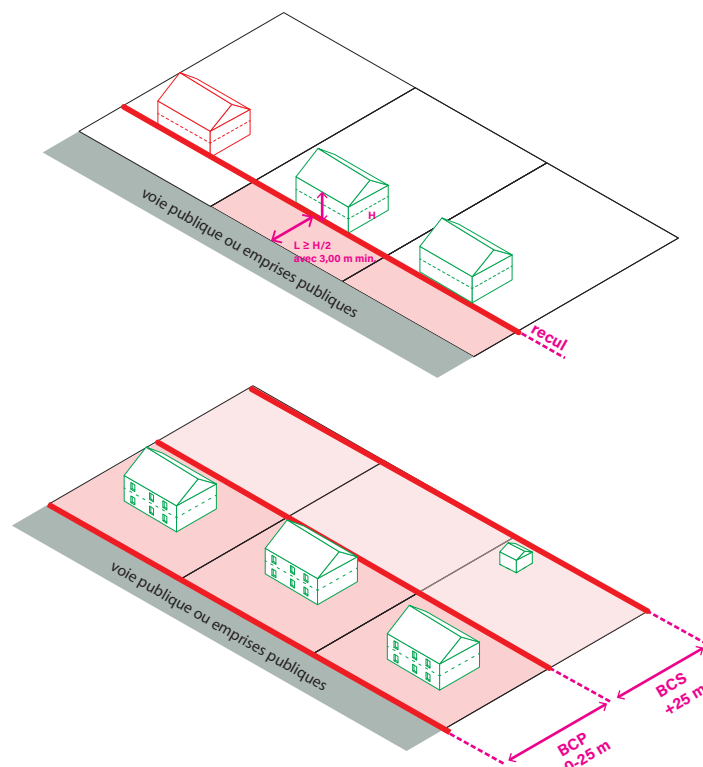
4.2.3. Dispositions applicables à la zone UH

- 4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 9,00 mètres.**
- 4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes non contiguës au corps du bâtiment principal **est limitée à 5,00 mètres.**
- 4.2.3.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.**

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UH

- 4.3.1.1. Au sein d'une bande de constructibilité principale de 25,00 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir des voies et emprises publiques existantes ou des limites qui s'y substituent ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation existantes à la date d'approbation du présent PLU, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en recul. Dans ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées **avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, **cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.**



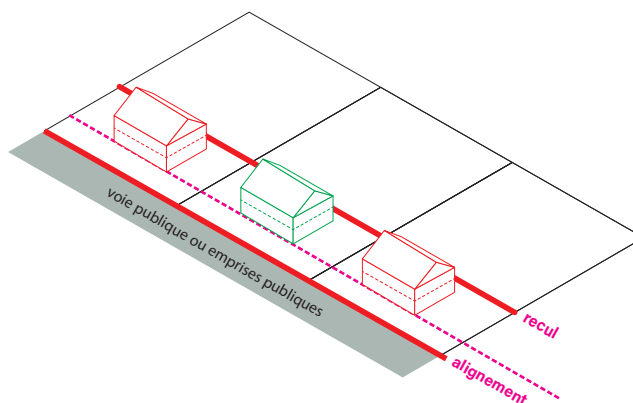
4.3.1.2. Au sein de la bande de constructibilité secondaire, seules sont autorisées :

- les annexes ;
- et les extensions mesurées et limitées des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU et édifiées légalement. Dans ce cas, les extensions sont limitées à 30 m² d'emprise au sol maximum au total réalisables en une ou plusieurs fois (sans dépasser cumulativement les 30 m² d'emprise au sol autorisée).

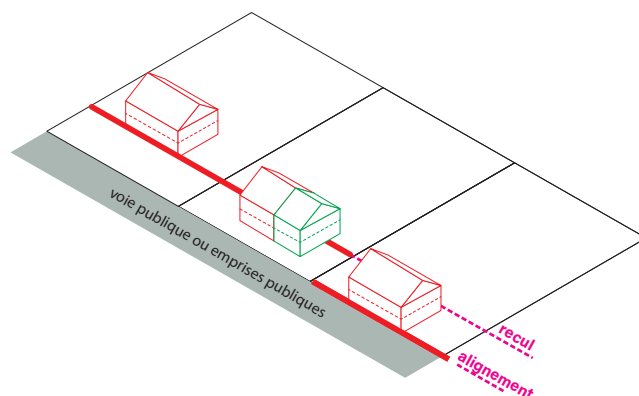
4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UH

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

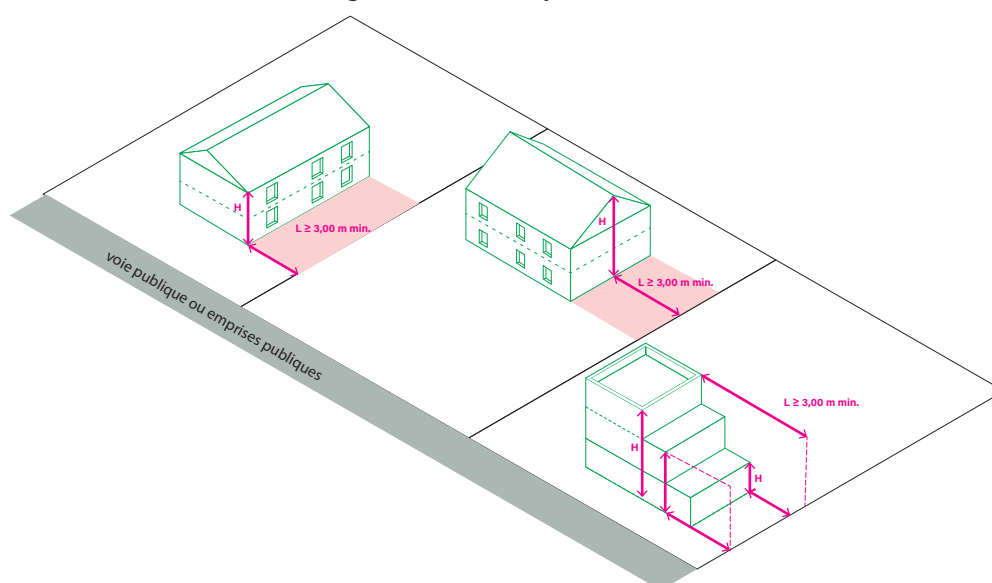


- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UH

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles **autorisées** doivent être édifiées :
 - **soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
 - **soit en retrait des limites séparatives.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) **tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UH

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.3.1 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque



la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Lorsqu'une des limites séparatives est contiguë d'un boisement identifié au titre des Espaces Boisés Classés, il est demandé de respecter une marge de recul de 5,00 mètres minimum par rapport à ces derniers.
- 4.4.2.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieur à 3,00 mètres.
- 4.5.2. Il n'est pas fixé de distance minimum entre le bâtiment d'habitation principale et les bâtiments annexes.

ARTICLE UH. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
 - s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 5.1.8. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de tuile vieillie ou d'ardoise ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. L'éclaircissement éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en toiture intégrées dans le plan des versants de toiture, soit par des ouvertures en pignon dont les dimensions et le rythme doivent être étudiés de façon harmonieuse. Il s'agit de traiter la toiture comme une cinquième façade en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Les lucarnes doivent impérativement être de type traditionnel, composées de lucarnes capucine, en bâtière ou à chevalet.
- Les ouvertures de toit inscrites dans le plan de la toiture doit obligatoirement être de type encastré et disposées de façon cohérente avec les ouvertures de façade.
- 5.4.5. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitation d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.3. Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public, doivent être de forme simple, intégrées de façon harmonieuse en termes de proportion par rapport au bâtiment principal. L'ossature de ces adjonctions doit de préférence être composée de profilés métalliques de faible section avec des panneaux vitrés. En cas de murets de soubassement, ces derniers doivent être réalisés avec des matériaux d'aspect et de facture identiques à ceux employés dans la construction principale.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. Dispositions générales

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro...) est interdit.
- 5.6.1.3. Dans le cas d'une clôture composée d'une haie végétale, celle-ci doit être composée d'essences locales.
- 5.6.1.4. Toutefois des hauteurs différentes peuvent être imposées :



- pour des motifs liés à la sécurité ;
- pour respecter les séquences de voie des clôtures avoisinantes. Dans ce cas, le choix du type de clôture pourra être imposé.

5.6.1.5. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.2. Cas des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

5.6.2.1. Les clôtures en bordure de voie les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.

5.6.2.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.

5.6.2.3. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :

- un mur en pierre ;
- un mur en maçonnerie ;
- un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ;
- de haies vives doublées ou non d'un grillage ;
- dans le cas d'une clôture grillagée surmontant un mur-bahut, celle-ci doit être doublée d'une haie végétale.

5.6.2.4. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.5. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.2.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.3. Cas des clôtures en limites séparatives

5.6.3.1. Les clôtures entre les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.

5.6.3.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.

5.6.3.3. Les clôtures doivent constituer un ensemble homogène de préférence en maçonnerie pleine formant mur ou muret, en pierre ou tout autre matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale. Elles peuvent également être surmontées ou non de grilles et doublés de haies vives. Dans tous les cas, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production, d'utilisation ou de stockage d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

- 5.7.5. Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. cf. Titre 2.

5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UH.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions générales

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.1.4. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.1.5. Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallage doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 6.1.1.6. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.1.7. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.2. Dispositions applicables

- 6.1.2.1. En zone UH, il est exigé que 80% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces libres décomposés comme suit :
- 60% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
 - et 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui du Coefficient biotope de surface.

Ce coefficient correspond à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface éco-aménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau mentionnés dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.



6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

6.2.1. cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UH. 7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. cf. Titre 2.

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé au minimum : • 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60m² de surface plancher. • 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m² de surface plancher.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. Dispositions générales

7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, le nombre de places exigibles doit être conforme aux normes en vigueur.

7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

7.3.2.1. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UH.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UH.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. cf. Titre 2.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. cf. Titre 2.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. cf. Titre 2.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. cf. Titre 2.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. cf. Titre 2.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. cf. Titre 2.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. cf. Titre 2.

Centre Commercial
des 3 Voiles



les Mousquetaires

12
BOULEVARD

BOUTIQUE
CORDONNERIE
PHARMACIE
CHAUSSURES
INFORMATIQUE
BOULANGERIE
DÉCORATION
OPTICIEN
PRESSING
PRÊT À PORTER
BANQUE
BEAUTÉ
JOUETS

VILLE DE VILLERS-VOIR



LA ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (UX)

La zone UX correspond aux secteurs de la ville accueillant spécifiquement des activités économiques, industrielles et artisanales pour l'essentiel.

La zone concerne entre autre le centre commercial des Trois Voiles, le centre commercial du centre-ville, la concession automobile Peugeot et la société Étienne Industrie.

La zone présente une représentation graphique afin de préserver le commerce linéaire de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire d'OTHIS et notamment pour la zone UX :

- l'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UX.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UX.2).

- 1.1.1. Dans les zones UX du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			



- 1.1.2. Conformément à l'article L.151 -16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU, le long des «axes commerciaux» inscrits au plan de zonage.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UX du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UX.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UX.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée.

ARTICLE UX. 2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La sous-destination de cuisine dédiée à la vente en ligne est autorisée à la condition qu'elle ne présente pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- 2.2. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.3. Sont autorisées les extensions des constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone uniquement sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

ARTICLE UX. 3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. cf. Titre 2.

SECTION II

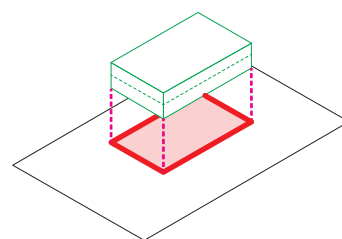
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UX.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

Définition

Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol c'est-à-dire la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



- 4.1.1. **L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 50% de la superficie du terrain.**

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.
Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faitage de toiture ou l'acrotère.
- 4.2.1.2. Les édifices techniques suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

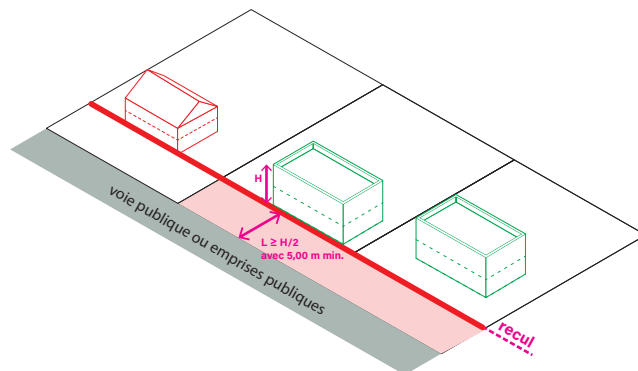
4.2.3. Dispositions applicables à la zone UX

- 4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 12,00 mètres.**
- 4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes non contiguës au corps du bâtiment principal **est limitée à 5,00 mètres**, à l'exception des bâtiments dédiés au stationnement collectif.
- 4.2.3.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.**

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone UX

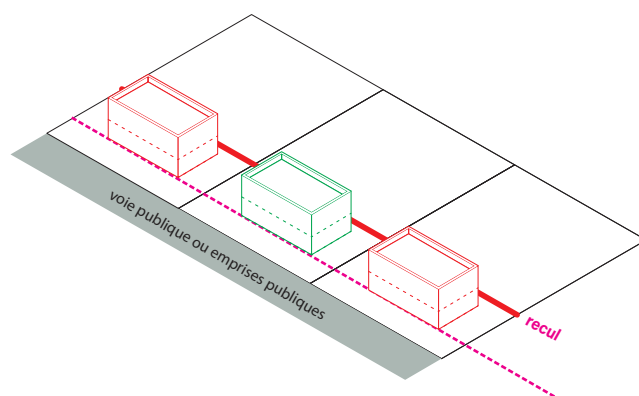
- 4.3.1.1. **Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en recul.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) **tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres.



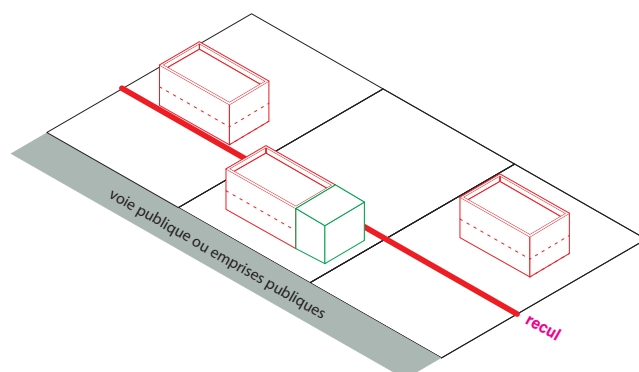
4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone UX

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

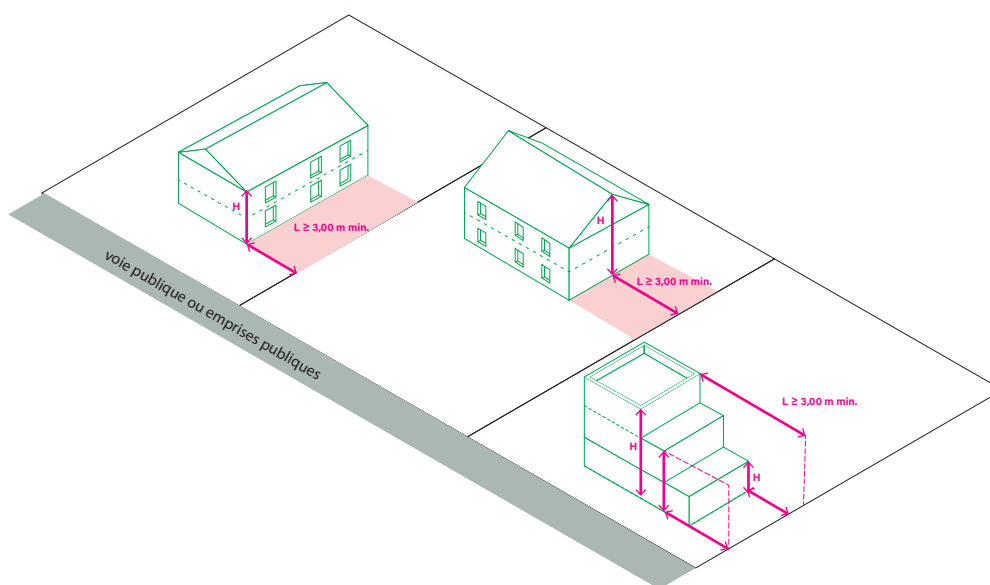


- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone UX

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
 - **soit en retrait des limites séparatives.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone UX

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.3.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

ARTICLE UX. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous



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

- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
 - s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse, dans le respect de l'environnement.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.2.4. Les enseignes doivent faire l'objet d'un traitement soigné adapté tout en ne dépassant pas la hauteur des constructions.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction principale.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site.
- 5.3.4. Une cohérence d'ensemble doit être assurée dans les choix et couleurs des matériaux employés. Les façades doivent de préférence associer le bardage métallique et les éléments vitrés non réfléchissants.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants.
- 5.4.2. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces éléments doivent impérativement être encastrés.
- 5.4.3. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. CLÔTURES

- 5.5.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.5.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.5.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.5.4. Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.5.5. La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres maximum.
- 5.5.6. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.5.7. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.6.4. Tous les systèmes de production, d'utilisation ou de stockage d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.6.5. Les citernes non enterrées de combustibles ou autres doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique, ou à défaut, dissimulées par une haie végétale.

5.7. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.7.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. cf. Titre 2.

5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. cf. Titre 2.



ARTICLE UX. 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions générales

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.1.4. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.1.5. Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallage doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 6.1.1.6. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.1.7. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.2. Dispositions applicables à la zone UX

- 6.1.2.1. En zone **UX**, il est exigé que **50% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces libres décomposés comme suit** :

- **30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
- **et 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui du Coefficient biotope de surface.

Ce coefficient correspond à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface éco-aménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau mentionnés dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. cf. Titre 2.

ARTICLE UX. 7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. cf. Titre 2.

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m ² de surface plancher Restauration : 1 place pour 80 m ² de surface plancher de restauration Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé : Bureau : 1 place minimum pour 55 m ² de surface de plancher Entrepôt : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Industrie : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher

7.2.2. Conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, pour les créations d'entités commerciales faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale spécifique, les aires de stationnement ne peuvent être supérieurs aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports, 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.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. Dispositions générales

7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, le nombre de places exigibles doit être conforme aux normes en vigueur.

7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

7.3.2.1. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.



SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE UX.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. **cf. Titre 2.**

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. **cf. Titre 2.**

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. **cf. Titre 2.**

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. **cf. Titre 2.**

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. **cf. Titre 2.**

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. **cf. Titre 2.**

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. **cf. Titre 2.**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Intermarché Super

Sebistom

Othis - Coutis SA



LA ZONE A URBANISER MIXTE A VOCATION PRINCIPALE RÉSIDENTIELLE DE LA JALAISE SUD (1AU)

La zone 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, assainissement existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de OTHIS et notamment pour la zone 1AU :

- l'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AU.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article 1AU.2).

- 1.1.1. Dans les zones 1AU du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration			■
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle			■
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			■
Entrepôt		■	
Bureau			■
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public	■		



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones 1AU du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AU.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée.

ARTICLE 1AU.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que de précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- 2.2. Les activités d'entrepôt sont autorisées à la condition qu'elles soit existantes à la date d'approbation du PLU et qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que de précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- 2.3. Les activités d'activités artisanales et de commerces de détails, activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées à condition que ces dernières soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.6. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
 - garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées ;
 - être compatibles avec les conditions fixées dans le cadre de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation telles que présentées dans la pièce n°3 du PLU.

ARTICLE 1AU.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. cf. Titre 2.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Sans objet.**



SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. **Non réglementé.**

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtiage de toiture ou l'acrotère.

4.2.1.2. Les édifices techniques suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.3. Dispositions applicables à la zone 1AU

4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 12,00 mètres.**

4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes non contiguës au corps du bâtiment principal **est limitée à 5,00 mètres.**

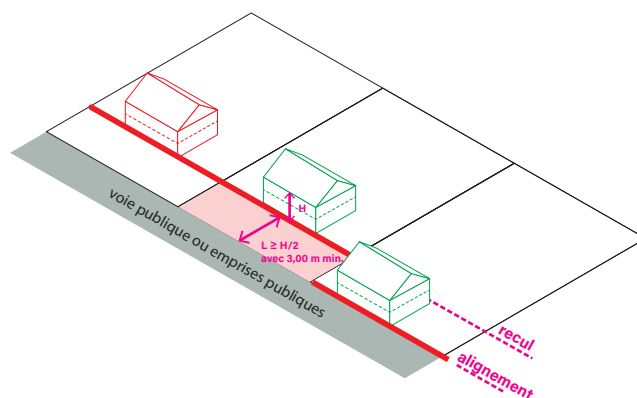
4.2.3.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.**

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone 1AU

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

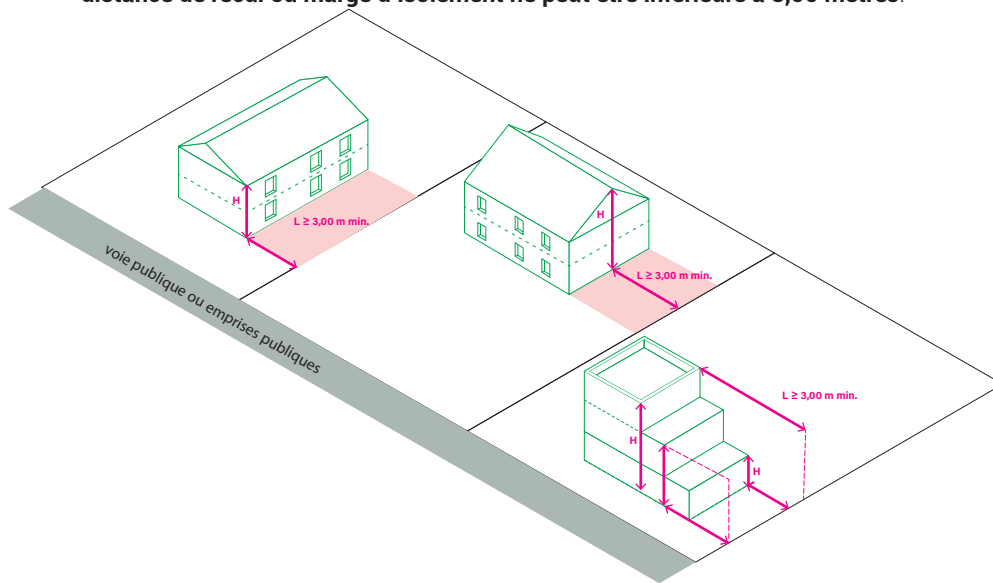
- **à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;**
- **ou en recul.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) **tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone 1AU

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
 - **soit en retrait des limites séparatives.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



- 4.4.1.2. Les annexes au corps de bâtiment principal doivent être implantés sur une des limites séparatives.
- 4.4.1.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. **Non réglementé.**

ARTICLE 1AU.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur



de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

- 5.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont pros crits.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés et touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits doivent être peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de tuile vieillie ou d'ardoise ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en toiture intégrées dans le plan des versants de toiture, soit par des ouvertures en pignon dont les dimensions et le rythme doivent être étudiés de façon harmonieuse. Il s'agit de traiter la toiture comme une cinquième façade en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
Les lucarnes doivent impérativement être de type traditionnel, composées de lucarnes capucine, en bâtière ou à chevalet.
Les ouvertures de toit inscrites dans le plan de la toiture doit obligatoirement être de type encastré et disposées de façon cohérente avec les ouvertures de façade.
- 5.4.5. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitation d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.3. Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public, doivent être de forme simple, intégrées de façon harmonieuse en termes de proportion par rapport au bâtiment principal. L'ossature de ces adjonctions doit de préférence être composée de profilés métalliques de faible section avec

des panneaux vitrés. En cas de murets de soubassement, ces derniers doivent être réalisés avec des matériaux d'aspect et de facture identiques à ceux employés dans la construction principale.

5.6.1. Dispositions générales

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.1.3. Dans le cas d'une clôture composée d'une haie végétale, celle-ci doit être composée d'essences locales.
- 5.6.1.4. Toutefois des hauteurs différentes peuvent être imposées :
 - pour des motifs liés à la sécurité ;
 - pour respecter les séquences de voie des clôtures avoisinantes. Dans ce cas, le choix du type de clôture pourra être imposé.
- 5.6.1.5. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.2. Cas des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

- 5.6.2.1. Les clôtures en bordure de voie les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.
- 5.6.2.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.
- 5.6.2.3. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
 - un mur en pierre ;
 - un mur en maçonnerie ;
 - un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple ;
 - de haies vives doublées ou non d'un grillage ;
 - dans le cas d'une clôture grillagée ou non, surmontant un mur-bahut, celle-ci doit être doublée d'une haie végétale.
- 5.6.2.4. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.5. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.2.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.3. Cas des clôtures en limites séparatives

- 5.6.3.1. Les clôtures entre les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.
- 5.6.3.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.
- 5.6.3.3. Les clôtures doivent constituer un ensemble homogène de préférence en maçonnerie pleine formant mur ou muret, en pierre ou tout autre matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale. Elles peuvent également être surmontées ou non de grilles et doublés de haies vives. Dans tous les cas, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le



contexte urbain ou naturel.

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production, d'utilisation ou de stockage d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. **cf. Titre 2.**

5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE 1AU.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions applicables à la zone 1AU

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.1.4. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.1.5. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.1.6. Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallage doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 6.1.1.7. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.1.8. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.2. Dispositions applicables en zone 1AU

6.1.2.1. En zone **1AU**, il est exigé que **40% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces verts décomposés comme suit** :

- **20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT)** ;
- **et 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires**. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui du Coefficient biotope de surface.

Ce coefficient correspond à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface éco-aménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau mentionnés dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

6.2.1. **cf. Titre 2.**

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE 1AU.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. **cf. Titre 2.**

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITAT	Il est exigé au minimum : • 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60m² de surface plancher. • 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m² de surface plancher. • 15% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé au minimum : • Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m² de surface plancher • Restauration : 1 place pour 30 m² de surface plancher de restauration • Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé au minimum : • Bureau : 1 place minimum pour 55 m² de surface de plancher



7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. Dispositions générales

- 7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, le nombre de places exigibles doit être conforme aux normes en vigueur.

7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

- 7.3.2.1. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE **1AU.8** **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

8.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE **1AU.9** **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. **cf. Titre 2.**

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. **cf. Titre 2.**

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. **cf. Titre 2.**

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. **cf. Titre 2.**

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. **cf. Titre 2.**

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. **cf. Titre 2.**

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. **cf. Titre 2.**



Pharmacie NOTO

Mairie

Sebistom

s SA

Avenue du Petit Chaalis

D13

Lublin Resta

D13

Avenue Olympe De

Sta

jan

ZONE 1AUx

LA ZONE A URBANISER DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (1AUx)

La zone 1AUx correspond au secteur destiné à être urbanisé et à accueillir spécifiquement des activités économiques et commerciales.

La zone concerne l'entrée de ville Sud.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de OTHIS et notamment pour la zone 1AUx :

- l'aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AUx.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article 1AUx.2).

1.1.1. Dans les zones 1AUx du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

DESTINATIONS / sous-destinations	Autorisées	Admises sous conditions	Interdites
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones 1AUx du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUx.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUx.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée.

ARTICLE 1AUx.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.4. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées ;
 - être compatibles avec les conditions fixées dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telles que présentées dans la pièce n°3 du PLU.

ARTICLE 1AUx.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Sans objet.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. cf. Titre 2.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

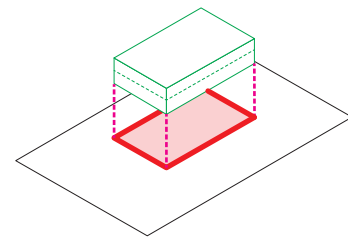
ARTICLE 1AUx. 4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

Définition

Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol c'est-à-dire la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- 4.1.1. **L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 50% de la superficie du terrain.**



4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.
Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtiage de toiture ou l'acrotère.
- 4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

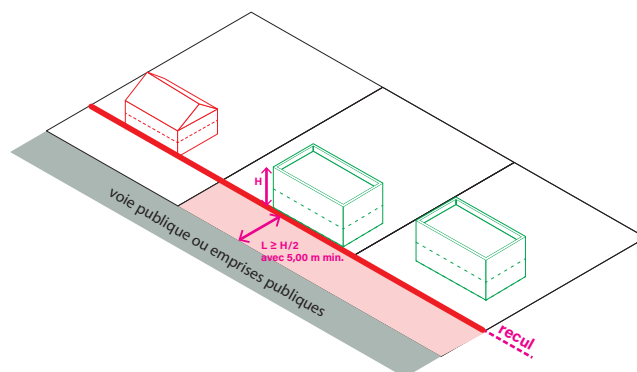
4.2.3. Dispositions applicables à la zone 1AUx

- 4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction **ne peut excéder 12,00 mètres.**
- 4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes non contiguës au corps du bâtiment principal **est limitée à 5,00 mètres**, à l'exception des bâtiments dédiés au stationnement collectif.
- 4.2.3.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.**

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone 1AUx

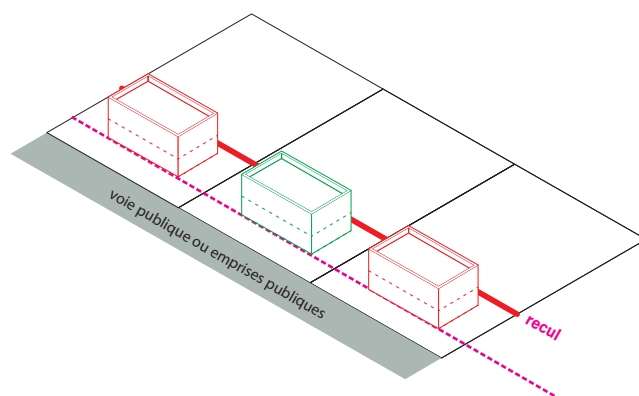
- 4.3.1.1. **Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en recul.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) **tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres.



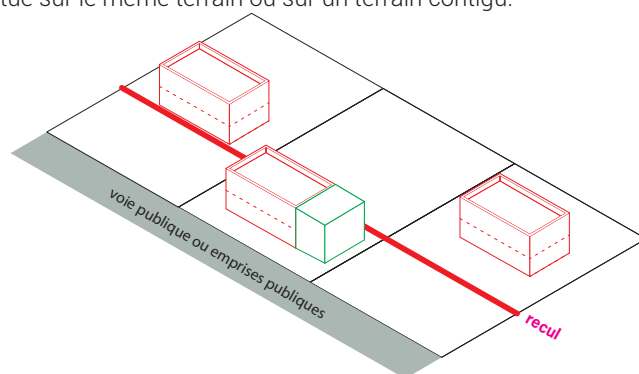
4.3.2. Dispositions particulières applicables à la zone 1AUx

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



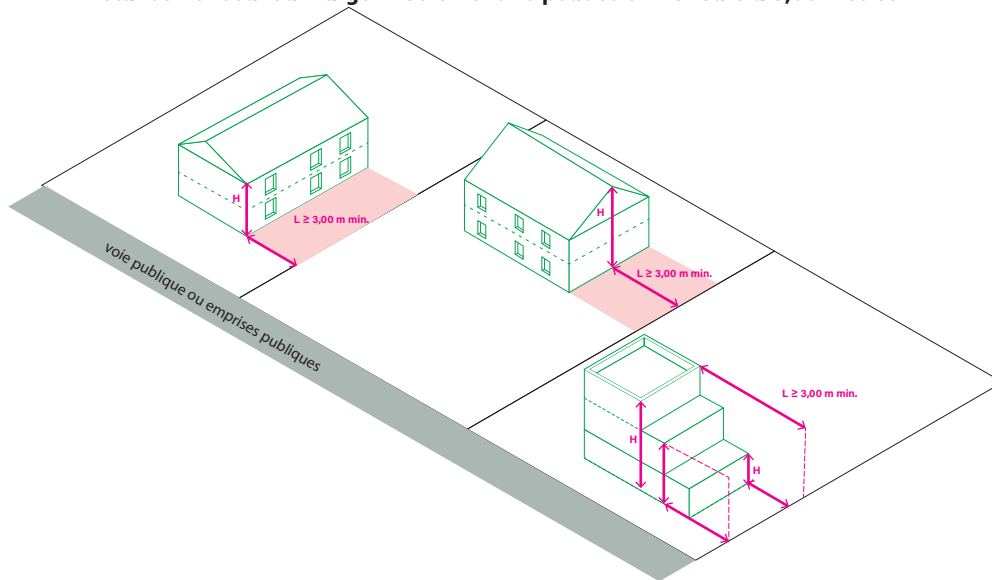
- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au

fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone 1AUx

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
 - **soit en retrait des limites séparatives.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) **tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone 1AUx

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.3.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUx.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
 - s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité et à la diversité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.5. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse, dans le respect de l'environnement.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Une cohérence d'ensemble doit être assurée dans les choix et couleurs des matériaux employés. Les façades doivent de préférence associer le bardage métallique et les éléments vitrés non réfléchissants.
- 5.3.5. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.
- 5.4.2. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces éléments doivent impérativement être encastrés.
- 5.4.3. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitations d'énergies renouvelables ;

- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. CLÔTURES

- 5.5.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.5.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, ...) est interdit.
- 5.5.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.5.4. Dans le cas d'une clôture grillagée, elle doit être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.
- 5.5.5. La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres maximum.
- 5.5.6. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.5.7. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.6.4. Tous les systèmes de production, d'utilisation ou de stockage d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.6.5. Les citernes non enterrées de combustibles ou autres doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique, ou à défaut, dissimulées par une haie végétale.

5.7. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.7.1. Performances énergétiques

- 5.7.1.1. **cf. Titre 2.**

5.7.2. Performances environnementales globales

- 5.7.2.1. **cf. Titre 2.**



ARTICLE 1AUX.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions générales

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisée par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.1.4. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.1.5. Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallage doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 6.1.1.6. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.1.7. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.2. Dispositions applicables à la zone 1AUx

- 6.1.1.1. En zone **1AUx**, il est exigé que **30% minimum de la surface de l'unité foncière soient traités en espaces libres décomposés comme suit** :
 - **20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;**
 - **et 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.** L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui du Coefficient biotope de surface.

Ce coefficient correspond à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet (CBS = surface éco-aménageable / surface l'unité foncière)

Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces, à leur superficie, selon le schéma et le tableau mentionnés dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUX.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. cf. Titre 2.

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : Artisanat et commerces de détail : 1 place pour 60 m ² de surface plancher Restauration : 1 place pour 80 m ² de surface plancher de restauration Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé : Bureau : 1 place minimum pour 55 m ² de surface de plancher Entrepôt : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher Industrie : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher

7.2.2. Conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, pour les créations d'entités commerciales faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale spécifique, les aires de stationnement ne peuvent être supérieures aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports, 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.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. Dispositions générales

7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, le nombre de places exigibles doit être conforme aux normes en vigueur.

7.3.2. Réalisation des emplacements pour les cycles

7.3.2.1. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.



SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUx. 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUx. 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. cf. Titre 2.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. cf. Titre 2.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. cf. Titre 2.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. cf. Titre 2.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. cf. Titre 2.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. cf. Titre 2.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. cf. Titre 2.

ZONE 1AUX



Pharmacie NOTO

Sebistom

s SA

Avenue du petit Chaalis

D13

Lublin Resta

D13

Avenue Olympe De

Sta

jan

ZONE 2AU

LA ZONE A URBANISER LONG TERME (2AU)

La zone 2AU correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts ultérieurement du fait d'une configuration qui ne permet pas aujourd'hui de prévoir un aménagement cohérent et raisonné. Aussi, l'objectif du règlement est de préserver ce potentiel.

Cette zone constitue une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 2AU.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.1.1. Sont interdites toutes les occupations et installations nouvelles non mentionnées à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements ainsi que les constructions nouvelles relatives aux ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.



SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AU.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 4.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2AU.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- 5.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2AU.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 6.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2AU.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

- 7.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE **2AU.8** **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE **2AU.9** **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- 9.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



LA ZONE AGRICOLE (A)

Les zones agricoles «A» correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à **l'article R.151-22 du code de l'urbanisme**.

La zone A comprend un secteur Azh qui correspond à la zone humide avérée du SAGE.

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées, en zone agricole :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Au sein des zones A du Plan Local d'Urbanisme toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article A.2 est interdite.
- 1.1.2. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.
- 1.1.3. Les nouvelles opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais d'une zone humide sont interdites. Cette règle s'impose aux nouveaux Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements (soumis à autorisation / déclaration) visés aux articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement et aux nouvelles ICPE (soumises à autorisation/enregistrement/déclaration) définies à l'article L.511-1 du même code.

ARTICLE A.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Dispositions générales applicables à la zone A, à l'exception du seul secteur Azh

- 2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.1.3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes si elles sont nécessaires et justifiées par l'exploitation agricole et à la condition qu'elles soient implantées à une distance minimale liée aux contraintes sanitaires ou de sécurité des bâtiments d'exploitation, voire lorsque cela est possible compte tenu de la nature de l'exploitation, accolées aux bâtiments d'exploitation.
- 2.1.4. A condition d'être une activité nécessaire et directement liée à l'exploitation agricole en place et sous réserve qu'elle ne soit pas gênante pour les activités agricoles, sont autorisés les lieux de vente de produits issus de l'activité agricole en place.
- 2.1.5. Pour les bâtiments identifiés au plan graphique au titre de l'article L.151-11 2°, le changement de destination est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2.1.6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2. Dispositions générales applicables au seul secteur Azh

- 2.2.1. Le secteur Azh est un secteur inconstructible. Néanmoins, ne sont pas concernés par la prescription 1.1.3, les



projets :

- déclarés d'utilité publique ;
- ou présentant un intérêt général ;
- ou concourant à l'amélioration de la qualité hydromorphologique et écologique des cours d'eau selon les objectifs du SAGE ;
- ou concourant à la valorisation des projets d'écotourisme tout en respectant les milieux naturels et aquatiques.

ARTICLE A.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. **Sans objet.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Sans objet.**

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

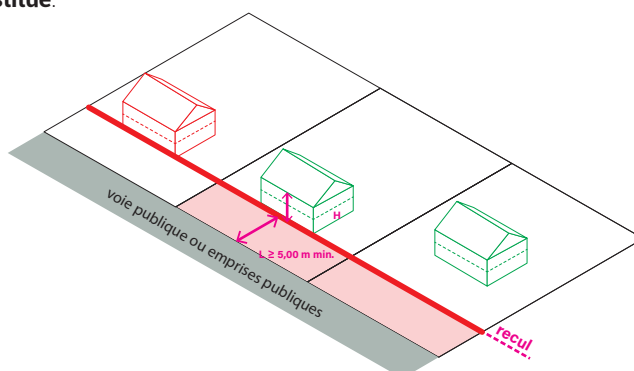
4.2.1. La hauteur maximale de toute construction autre que habitat **ne peut excéder 15,00 mètres**. Les installations et constructions nouvelles à destination de l'habitat, à l'exception des annexes, **est limitée à 9,00 mètres**.

4.2.2. La hauteur des constructions annexes non contiguës au corps du bâtiment principal **est limitée à 5,00 mètres**.

4.2.3. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.**

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

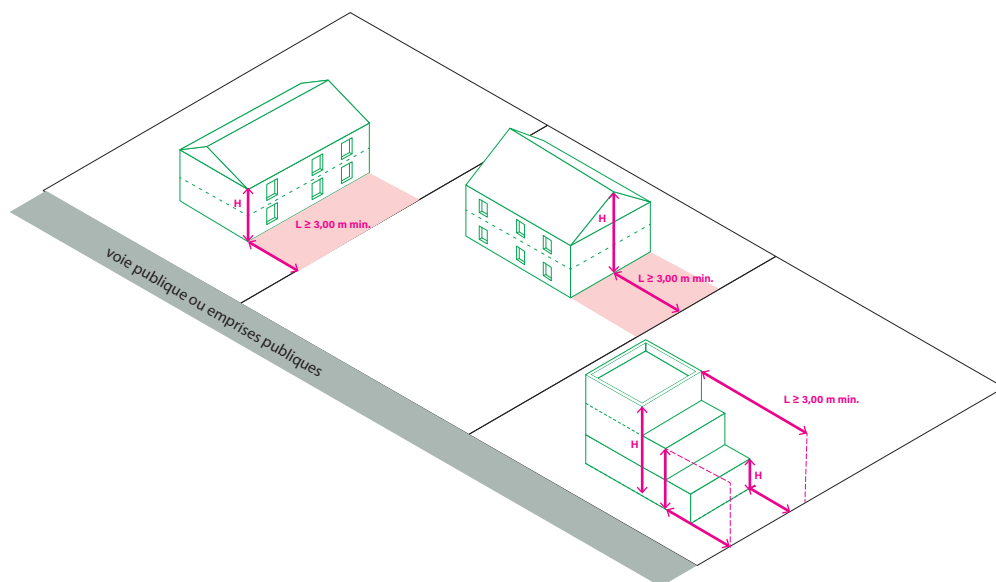
4.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **en recul de 5,00 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.**



4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone A

4.4.1.1. **Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.** Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) **tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).** Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.2. Dispositions particulières applicables à la zone A

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.3.1 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE A.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
 - s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants.

- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 5.1.8. Les règles ci-après ne concernent pas les bâtiments techniques liés à l'exploitation agricole. Nonobstant, ceux-ci doivent s'intégrer au site et à l'environnement.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du site dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse, dans le respect de l'environnement.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.
- 5.3.4. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.
- 5.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation et en cas de toitures à pente, l'emploi de tuile vieillie ou d'ardoise ou alors de matériaux similaires d'aspect et de pose est à privilégier.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces éléments doivent impérativement être encastres.
- 5.4.5. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation :
- Les ouvertures doivent être alignés entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
 - La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
 - Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.



5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007 les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.4. Dans le cas d'une clôture composée d'une haie végétale, celle-ci doit être composée d'essences locales.
- 5.6.5. Toutefois des hauteurs différentes peuvent être imposées :
 - pour des motifs liés à la sécurité ;
 - pour respecter les séquences de voie des clôtures avoisinantes. Dans ce cas, le choix du type de clôture pourra être imposé.
- 5.6.6. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres pour les bâtiments agricoles et 1,80 m pour les habitations autorisées.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production, d'utilisation ou de stockage d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.7.5. Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

5.8. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.8.1. cf. Titre 2.

5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.9.1. Performances énergétiques

- 5.9.1.1. cf. Titre 2.

5.9.2. Performances environnementales globales

- 5.9.2.1. cf. Titre 2.

5.10. CLÔTURES

- 5.10.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.10.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.10.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées

ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

- 5.10.4. La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres maximum, mesuré à partir du terrain naturel.
- 5.10.5. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.10.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

ARTICLE A.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisée par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.1.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.1.4. Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallage doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 6.1.1.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. **cf. Titre 2.**

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE A.7

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. **cf. Titre 2.**

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

- 7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.3.1. **Non réglementé.**



SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A. 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE A. 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. **cf. Titre 2.**

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. **cf. Titre 2.**

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. **cf. Titre 2.**

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. **cf. Titre 2.**

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. **cf. Titre 2.**

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. **cf. Titre 2.**

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. **cf. Titre 2.**

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

Conformément à **l'article R.151-24 du code de l'urbanisme**, les zones naturelles et forestières «N» correspondent aux secteurs, 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.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Nj : secteur dédié aux jardins familiaux ;
- Np : secteur naturel d'espaces verts intra urbains ;
- Nf : secteur dédié aux infrastructures ferroviaires.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE N.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article N.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article N.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares et/ou zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
 - le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée.

ARTICLE N.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N

- 2.1.1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2.1.2. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.1.3. Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.
- 2.1.4. Les constructions et installations nécessaires à de équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.1.5. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions et des aménagements autorisés.



2.2. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nj SONT ADMIS

- 2.2.1. Les abris de jardins, sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol de 12 m² maximum.
- 2.2.2. Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m² de surface plancher.
- 2.2.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2.3. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.2., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nf SONT ADMIS

- 2.3.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- 2.3.2. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation de la voie ferrée.

2.4. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR Np SONT ADMIS

- 2.4.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage.

ARTICLE N. 3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Sans objet.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Sans objet.**

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N. 4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtiage de toiture ou l'acrotère.

4.2.1.2. Les édifices techniques suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.3. Dispositions applicables à la zone N, à l'exception des secteurs Np, Nf et Nj

4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction **ne peut excéder 15,00 mètres**.

4.2.3.2. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.**

4.2.4. Dispositions applicables pour les seuls secteurs Np et Nf

4.2.4.1. Non réglementé.

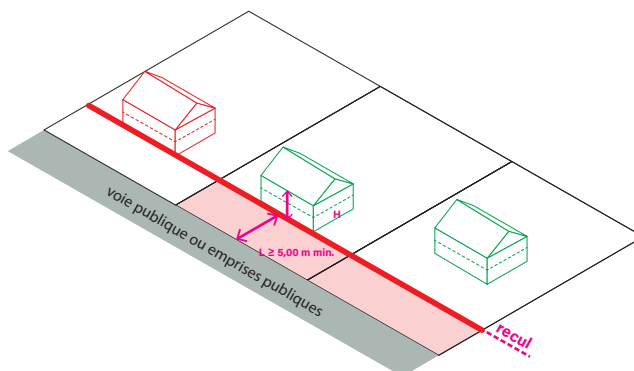
4.2.5. Dispositions applicables pour le seul secteur Nj

4.2.5.1. La hauteur maximale de toute construction **ne peut excéder 5,00 mètres**.

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone N, à l'exception des secteurs Np, Nf et Nj

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent **être édifiées en recul de 5,00 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue**.



4.3.2. Dispositions applicables pour les seuls secteurs Np, Nf et Nj

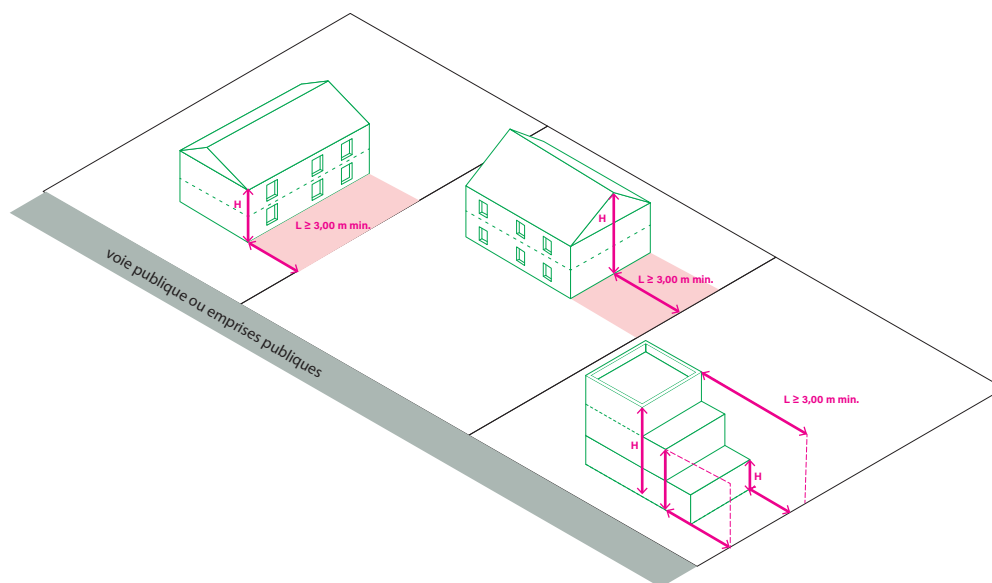
4.3.2.1. Non réglementé.



4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions générales applicables à la zone N, à l'exception des secteurs Np, Nf et Nj

- 4.4.1.1. **Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.** Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.2. Dispositions applicables pour les seuls secteurs Np, Nf et Nj

- 4.4.2.1. **Non réglementé.**

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. **Non réglementé.**

ARTICLE N. 5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
 - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du site dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.
- 5.3.3. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.
- 5.4.2. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces éléments doivent impérativement être encastrés.
- 5.4.3. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.5.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.5.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.5.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.5.4. Tous les systèmes de production, d'utilisation ou de stockage d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.5.5. Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

5.6. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.6.1. cf. Titre 2.



5.7. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.7.1. Performances énergétiques

5.7.1.1. cf. Titre 2.

5.7.2. Performances environnementales globales

5.7.2.1. cf. Titre 2.

5.8. CLÔTURES

- 5.8.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.8.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.8.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.8.4. La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres maximum, mesuré à partir du terrain naturel.
- 5.8.5. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.8.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

ARTICLE N. 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions applicables à la zone N

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisée par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.2. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.3. Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallage doivent être poreux ou discontinus avec des

joints engazonnés.

- 6.1.2.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. **cf. Titre 2.**

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. **cf. Titre 2.**

ARTICLE N. 7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. **cf. Titre 2.**

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

- 7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.3.1. **Non réglementé.**



SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N. 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1 **cf. Titre 2.**

ARTICLE N. 9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. **cf. Titre 2.**

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. **cf. Titre 2.**

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. **cf. Titre 2.**

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. **cf. Titre 2.**

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. **cf. Titre 2.**

9.6. AUTRES RÉSEAUX

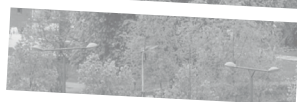
9.6.1. **cf. Titre 2.**

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. **cf. Titre 2.**

ZONE N

ANNEXES



PATRIMOINE

N°1 : Mairie D'Othis



L'actuel bâtiment de la mairie correspond à la Grande Maison reconstruite au XIX^{ème} siècle. Celle-ci a été acquise en 1981 et rénovée en 1986.

N°2 : Calvaire d'Othis



Calvaire de la rue d'Orcheux

N°3 : Ferme en ruines



Ferme en ruines route de Beaumarchais



N°4 : Clocher de Beaumarchais



Clocher rue Pierre Augustin Caron

N°5 : Calvaire de Beaumarchais

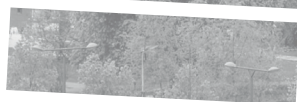


Calvaire route de Moussy

N°6 : Ferme de Saint Ladre



Ferme sur la D26



Liste des destinations et sous destinations- indicative et non exhaustive

Les nouveaux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme réglementent les destinations et sous-destinations.

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques», une distinction qui présente une importance particulière dans les stations balnéaires et de montagne. L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque : on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).

Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les 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. Enfin, le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Enfin, le décret n°2023-195 et l'arrêté NOR TREL2233598Adu 22 mars 2023 ont modifié la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer. Bien que ces destinations ne soit mises en place à compter du 1^{er} juillet 2023, la commune a souhaité mettre à jour son PLU, l'approbation de la présente procédure devant intervenir a posteriori de cette date. En ce sens, les destinations et sous-destinations encadrées par les dernières évolutions législatives et réglementaires conduisent à revoir «en profondeur» la portée du document opposable, sans véritablement remettre en cause les éléments actuellement autorisés. L'objectif ici est de simplifier la compréhension des administrés à l'égard des demandes d'autorisation d'urbanisme tout en facilitant le travail des services instructeurs.

Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	La sous-destination exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au 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 forestière	La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les 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	La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service avec l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	La sous-destination hôtels recouvre les 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 hébergements touristiques	La sous-destination autres hébergements touristiques recouvre les 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.
	Cinéma	La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées recouvre les 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'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. <i>Cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de bureau des bureaux des administrations publiques.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salle d'art et de spectacles	La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination Équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	La sous-destination industrie recouvre les 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.
	Entrepôt	La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens <u>sans surface de vente</u> , les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. <i>Semblent être exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination artisanat et commerces de détail. Les data-center entrent donc dans la sous-destination entrepôt.</i>
	Bureau	La sous-destination bureau recouvre <u>les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public</u> , 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. <i>C'est ainsi le miroir de la modification de l'arrêté sur la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.</i>
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

A**Accès**

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

Acrotère

Élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Albédo

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur.

Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Dès lors qu'un alignement imposé est porté au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons,... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

Annexe

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage d'abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, car-port, locaux poubelle, etc... (liste non exhaustive),
- ne pas être contiguë à la construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre de haute tige

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

Attique

est considéré comme attique le ou les deux dernier(s) niveau(x) droit(s) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

C**Camping caravaning**

Établissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer



des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Canopée habitée

La canopée habitée concerne les étages supérieurs de la ville directement influencés par le rayonnement solaire et offrant éventuellement des vues lointaines ou rasantes sur les toitures. Dans le cadre du présent PLU, elle est considérée à la fois comme un habitat et un écosystème.

Carrière

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.

Changement de destination

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Clôture

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Construction principale

Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

Construction enterrée

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

D**Destination des constructions**

Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Une liste relative aux destinations est annexée au présent lexique.

E**Éléments architecturaux**

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Emprise au sol

L'emprise au sol de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...

Espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre

Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.

Exhaussement

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

F**Façade**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).



Le terme façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

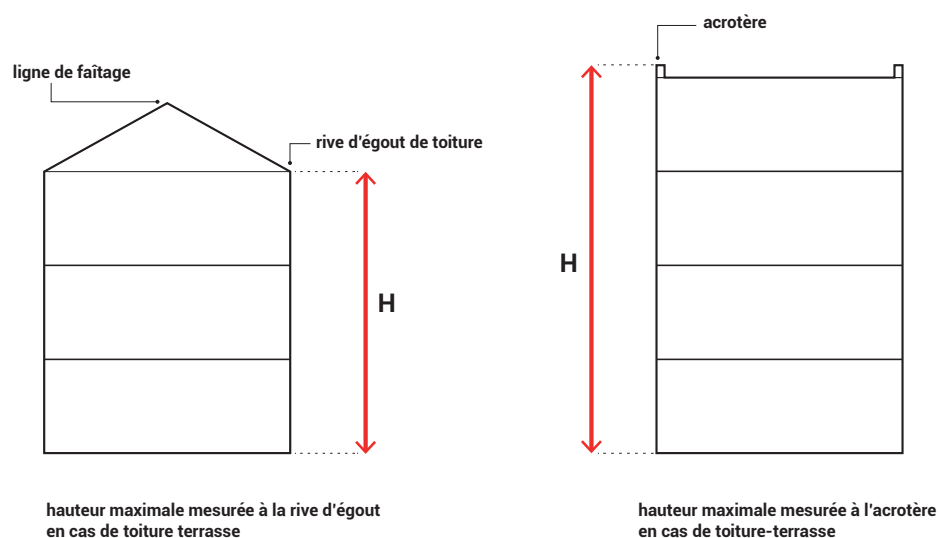
Foisonnement des stationnements

Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (exemple : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers de bureaux et aux résidents des logements).



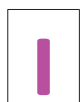
Hauteur maximale de façade

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



Houppier

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).



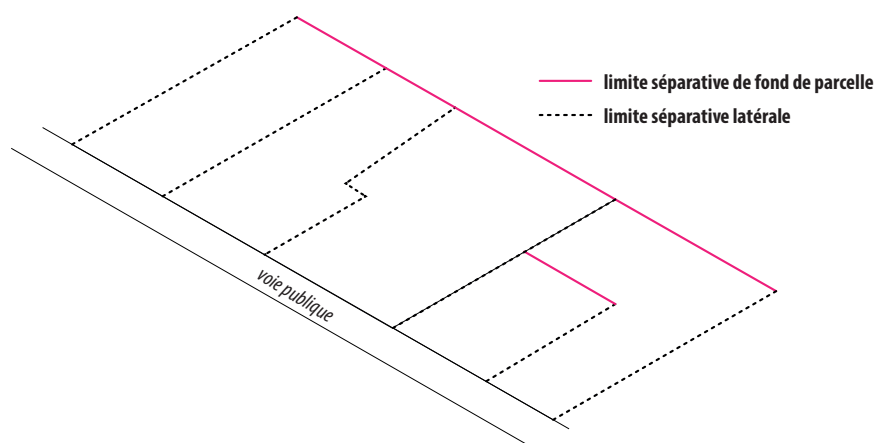
Îlots de chaleur

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

L

Limites séparatives

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement). On distingue :

**Logement locatif social**

Un logement locatif social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes et intermédiaires qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

Logements PLUS ou PLAI

Ce sont des logements locatifs sociaux agréés par l'état et financés avec l'apport de fonds publics. On distingue deux catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes pour leur production : les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

M

Marges de recul

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

Mutualisation des stationnements

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.



O

Opération d'aménagement d'ensemble

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Ordonnancement de fait

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre différents cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

P

Parcelle d'angle

La limite d'implantation des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doit respecter un pan coupé symétrique de 5 m minimum à l'intersection de voies ouvertes à la circulation automobile.

Parcelle en drapeau

Une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot. Dans ce PLU, sont considérées comme parcelles en drapeau, les parcelles ayant cette configuration et dont la largeur de l'accès est inférieure ou égale à 5m.

Pleine terre

Un espace est de pleine terre lorsque que les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Plénum

Le plénum est ici considéré comme le plafond de hauteur maximal déterminé à partir de la hauteur de façade maximale autorisée pour la façade principale.

R

Recul et retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Rez-de-chaussée

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

S**Saillies traditionnelles**

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Servitudes

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Sous-sol

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Surface de Plancher (SP)

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme, – circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

T**Tènement, terrain ou unité foncière**

Une unité foncière, un terrain, un tènement 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.

Terrain en pente

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%. Dans le cas d'un terrain admettant un linéaire supérieur à 20 mètres, la pente est calculée par sections de 20 mètres en partant du point le plus bas.



Toiture végétalisée

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.



Voie

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

Voie ouverte à la circulation

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L.151-42, conçues ou ouvertes à la circulation publique.

GLOSSAIRE



LISTE DES ESSENCES

Essences locales préconisées :

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LISTE DES ESSENCES

Parmi les lianes, sont préconisées :

- Le lierre (*Hedera helix*)
- Le chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
- La clématite des haies (*Clematis vitalba*)
- Le gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)
- La ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

Essences préconisées dans le cas d'un milieu humide :

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	Tourbières	
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles



Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
			longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

LISTE DES ESSENCES

Essences invasives interdites :

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroia incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop et sub trop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.



Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

LISTE DES ESSENCES



CARTE ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

