PLAN LOCAL D'URBANISME DE JOUY le-Moutier



PIÈCE 05

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : **16/02/2023**

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE : **13/02/2025**

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE : **20/11/2025**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire, Hervé **FLORCZAK**

Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

Sommaire

Sommaire page 02

Titre 01 - Dispositions générales page 03

Titre 02 - Dispositions applicables aux zones urbaines page 11

Zone UA page 12
Zone UB page 40
Zone UC page 68
Zone UD page 94
Zone UE page 122
Zone UF page 148
Zone UH page 172
Zone UI page 196
Zone UM page 220

Titre 03 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser page 245

Zone 1AUM page 246

Titre 04 - Dispositions applicables aux zones agricoles page 271

Zone A page 272

Titre 05 - Dispositions applicables aux zones naturelles page 293

Zone N page 294

Titre 06 - ANNEXES/normes de stationnement - cycles page 318

Titre 06 - ANNEXES/inventaire du patrimoine page 322

Titre 06 - ANNEXES/Définitions page 342

Titre 06 - ANNEXES/Liste des essences recommandées page 366

Titre 06 - ANNEXES/Aléa retrait-gonflement des argiles page 376



TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

AVERTISSEMENT

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de JOUY-LE-MOUTIER, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, y compris les définitions et dispositions communes réglementaires, ainsi que l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Aussi, les éléments bâtis en vert sur l'illustration respectent les règles du présent règlement, celles en bleu représentent des constructions existantes à date d'approbation du PLU et celles en rouges ne respectent pas les règles du présent règlement.

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Outre les principales dispositions générales déclinées ci-dessous, il est rappelé que l'ensemble des servitudes qui figurent en annexe du PLU (plan et tableau des servitudes) s'imposent.

ARTICLE DG-1
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de JOUY-LE-MOUTIER. Il comprend deux parties :

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

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

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (RNU) à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire de JOUY-LE-MOUTIER :

- **article R.111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **article R.111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **article R.111-26 :** 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.
- **article R.111-27 :** 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.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire intercommunal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

Le territoire est également concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- les périmètres de droit de préemption urbain et des espaces naturels sensibles.

De plus, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal. Elles sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol et s'imposent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, toutes prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plan Locaux d'Urbanisme.

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.

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 à 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.

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 conseil municipal du 5 juillet 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 ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles 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». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions des différents chapitres du **Titre 2**, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone UA** : village ancien à dominante résidentielle ;
- la **zone UB** : extension du village ancien à dominante résidentielle ;
- la **zone UC :** zone mixte du cœur de ville ;
- la **zone UD :** zone urbaine mixte à dominante résidentielle ;
- la **zone UE :** zone regroupant les équipements publics et d'intérêt collectif ;

- la **zone UF** : zone concernant la ferme d'Écancourt ;
- la **zone UH** : zones dédiée aux équipements et activités du hameau d'Écancourt;
- la **zone UI** : zone qui accueille principalement des activités ;
- la **zone UM** : zone du quartier des Merisiers-Bellefontaine

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «AU».
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.
Le PLU distingue plusieurs zones à urbaniser à court et moyen termes :

- la **zone 1AUi** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques ;
- la **zone 1AUm** : zone à urbaniser à vocation principale de logements.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au **Titre 3** du présent document.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».
Les zones A recouvrent les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Les dispositions du **Titre 4** 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 ».
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

ARTICLE DG-4
ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du 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 Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG-7
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 hachurées 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.
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.

n°	nature	bénéficiaire	superficie
A	Transport en commun en site propre	CACP	69 439 m²
B	Aménagement réseau eaux pluviales	CACP	2 027 m²

ARTICLE DG-8
DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme 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. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager, pour prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes;

2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;

3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4. l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même

code ;

c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d. aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG-9
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés pour les boisements surfaciques.

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 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.

L'article R421-23-2 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces boisés identifiés comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, par dérogation au h du même article, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière ;

5° Lorsque les coupes et abattages sont nécessaires à la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillement prévue par le titre III du livre Ier du code forestier.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 341-3 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

ARTICLE DG-11
INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES

Il est rappelé que dans les zones repérées comme potentiellement humides sur le règlement graphique, les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau en fonction d'une nomenclature présentée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG-12
INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

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-13
LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances.

Par ailleurs, le territoire est couvert de zones affectées par :

- des risques liés à la présence de plusieurs carrières souterraines abandonnées. L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987, valant plan de prévention des risques, délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières ;
- le Plan de Prévention des Risques (PPR) liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées du massif de l'Hautil, approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995 ;
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise, approuvé par arrêté préfectoral du 5 juillet 2007 ;
- des canalisations de transport de matières dangereuses ;
- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible, moyenne et forte) ;
- le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2001 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des terrains alluvionnaires et tourbeux qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions;
- La commune est soumise au risque d'exposition au plomb sur l'ensemble de son territoire.

ARTICLE DG-14
DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

L'autorité compétente, pour délivrer le permis de construire, peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1°. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2°. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE DG-15
DIVISIONS FONCIÈRES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement.

Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

ARTICLE DG-16
ARTICULATION DU RÈGLEMENT DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient «thématiques» ou «sectorielles».

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions

réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

ARTICLE DG-17
PERMIS DE DÉMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur les zones UA et UB du PLU est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 5 juillet 2007.

ARTICLE DG-18
LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES EMPLOYÉS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

ARTICLE DG-19
ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement se compose :

- d'un **règlement écrit** organisé en 6 parties :
  - Partie 1 : dispositions générales ;
  - Partie 2 : dispositions applicables aux zones urbaines ;
  - Partie 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
  - Partie 4 : dispositions applicables aux zones agricoles ;
  - Partie 5 : dispositions applicables aux zones naturelles ;
  - Partie 6 : une annexe inventoriant la liste des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
  - Partie 6 : lexique des termes techniques employés;
  - Partie 6 : Liste des essences recommandées.
- d'un **règlement graphique** comprenant :
  - Le plan de zonage à l'échelle du territoire.



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES**



UA

Il s'agit de la zone urbaine à dominante résidentielle correspondant au village ancien ainsi qu'aux parties anciennes des quartiers de Jouy La Fontaine, Vincourt, Glatigny et du hameau d'Ecancourt.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UA

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UA** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible) ;
- le **périmètre de 500 mètres de protection des monuments historiques autour du Pavillon d'amour de Neuville-sur-Oise et les périmètres délimités des abords autour de l'Église et du Menhir de Jouy-le-Moutier classés Monuments Historiques** ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés, espaces cultivés protégés, arbres ponctuels** et **des alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «patrimoine vernaculaire» et **des alignements bâtis à préserver** qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
  Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.
  Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger» ;
- des **secteurs de diversité commerciale** de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

La zone **UA** est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Jouy-le-Moutier est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **UA** est par ailleurs concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation auquel il faudra se rapporter pour les règles de constructions selon les zones d'aléas.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone .

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone. Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UA ci-après.

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

UA-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. Les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seule la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

1.1.4. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UA-2.

DESTINATIONS/sous-destination	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 l'accueil de clientèle		■	
Hôtels		■	
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma		■	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
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'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte		■	
Autres équipements recevant du public	■		

UA-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UA** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UA-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits.

1.2.3. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées en annexe du PLU, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

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

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UA-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1. Les hôtels, les cinémas et les lieux de culte sont autorisés au conditions qu'ils ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique et qu'ils soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.2. Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
- et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
- et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.3. 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
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.4. 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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.5. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UA** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UA-4** à **UA-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.6. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.7. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.8. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle et sonores vis-à-vis des voisins.

2.1.9 . Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :
- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés

sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

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

UA-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UA-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, au sein des périmètres portés sur le document graphique en tant que secteur de diversité commerciale 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 destination 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 équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 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 UA-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UA-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UA

4.1.1.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder **40% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

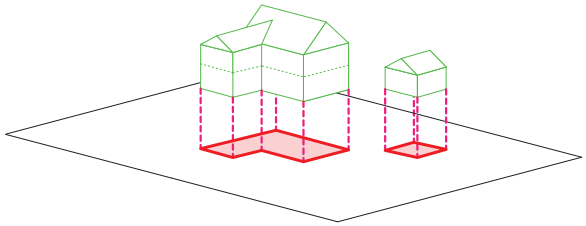


schéma n°1

4.1.1.2. **Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UA-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

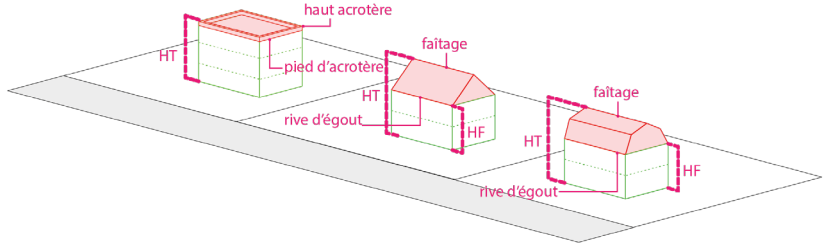


schéma n°2

UA-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles, , ne peut excéder 11,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif**

et services publics.

UA-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3);

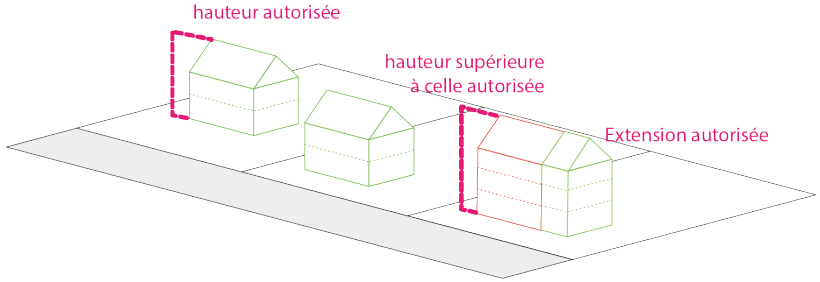


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

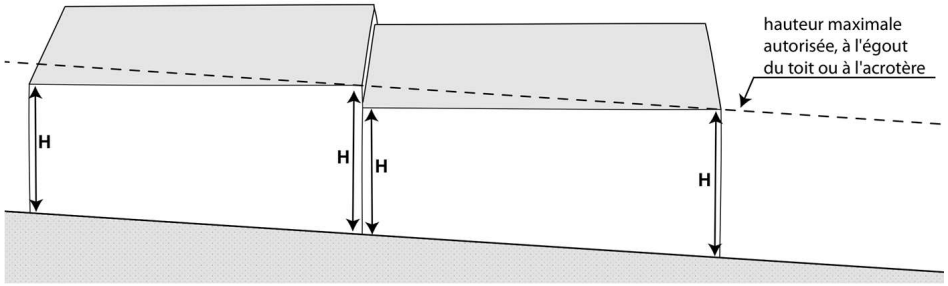


schéma n°4

4.2.2.5. Une majoration de la hauteur totale peut être autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, peuvent être autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

4.2.2.6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UA-4.2.1**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UA-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UA-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UA-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UA-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

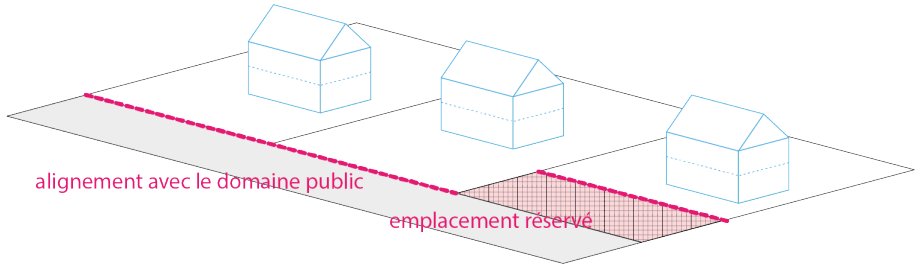


schéma n°5

UA-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UA

4.3.2.1. À l'exception des annexes, les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées (cf. schéma n°6) :

- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- **ou en recul des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

4.3.2.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article **UA-4.3.2.1**, il est demandé que **l'alignement soit restitué par le biais d'un mur de clôture ou de bâtiments annexes ou par les deux,** dans les conditions fixées à l'article relatif aux clôtures.

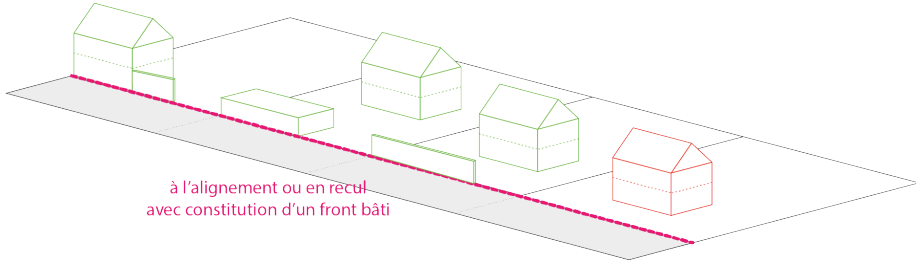


schéma n°6

4.3.2.3. Selon la configuration de l'espace public, les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables) situées à l'alignement ne peuvent être autorisés qu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UA-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

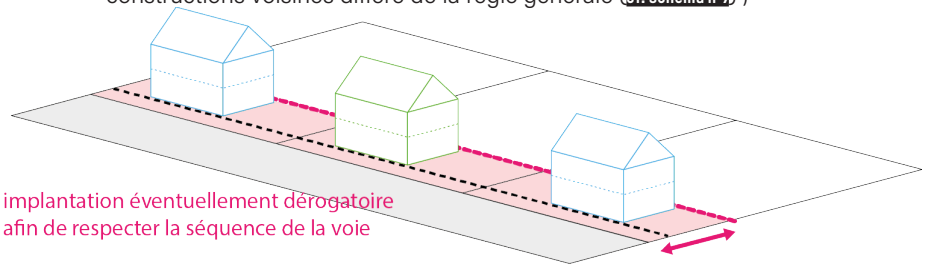


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

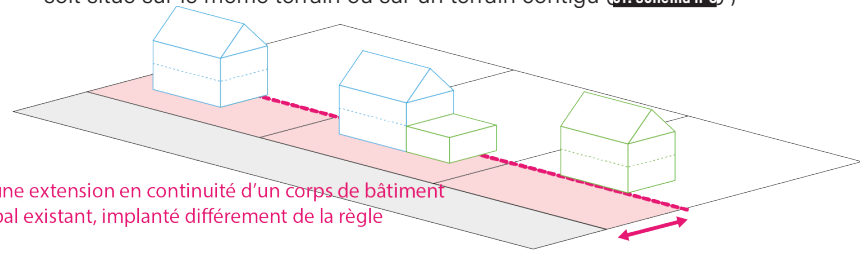


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

UA-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UA-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limites séparatives latérales**. Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;
- soit **en retrait des limites séparatives latérales**.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), **sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres en**

cas de façade ne comportant pas de baies,

- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (L ≥ H), **sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres en cas de façade comportant des baies.**

4.4.1.2. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives de fond de parcelle :**

- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire de fond de parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de baies**,
- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire de fond de parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (L ≥ H), **sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres en cas de façade comportant des baies.** (cf. schéma n°8)

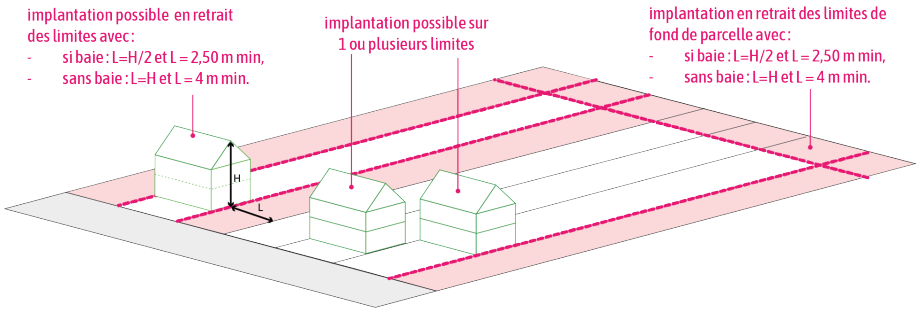


schéma n°8

4.4.1.3. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4.4.1.4. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

4.4.1.5. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UA-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme 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 de l'article **UA-4.4.1** 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.

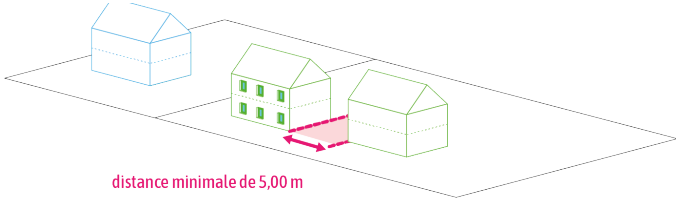
4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.5.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale (cf. schéma n°12) :
- au **minimum à 8 mètres si l'une des deux façades comporte des baies**
- au **minimum 5 mètres si les deux façades sont aveugles.**



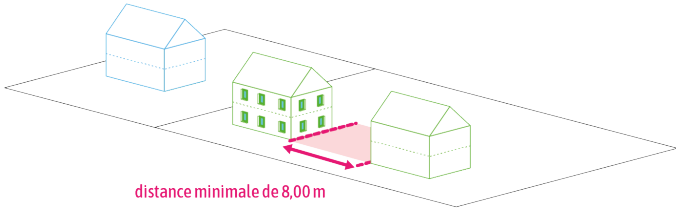


schéma n°12

4.5.2. Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article **UA-4.5.1**, sous réserve :
- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
- et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

4.5.3. Les dispositions de l'article **UA-4.5.1** ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.5.4. Les dispositions de l'article **UA-4.5.1** ne s'appliquent pas dans le cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m².

ARTICLE UA-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UA-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UA-5** 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

UA-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UA-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les

façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UA-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas des toitures à pans, les toitures doivent être à deux versants avec un faîtage parallèle à la longueur de la construction.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 et 45 degrés,

5.4.3. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique sur au moins 60% de sa surface ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable).

5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.6. La couleur chaume (sablé champagne...) et le gris anthracite sont proscrits en toiture.

5.4.7. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.8. Les châssis vitrés en toiture doivent de préférence être encastrés, de proportion plus haute que large, positionnés dans la partie inférieure du rampant et ne pas disposer de dispositif d'occultation extérieure.

5.4.9. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

UA-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié, les ouvertures doivent de préférence être alignées 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. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°14).

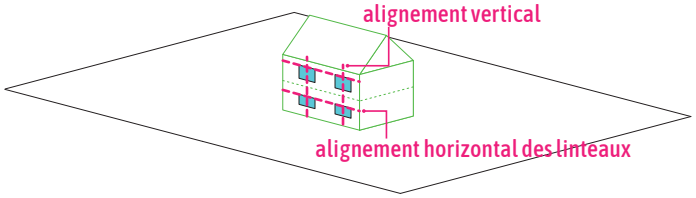


schéma n°14

5.5.2. Les ouvertures (à l'exception des portes d'entrée) présenteront des volets à deux battants.

5.5.3. Les coffrets de volets roulants extérieurs doivent de préférence être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

UA-5.6
CLÔTURES

UA-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 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelle que soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

5.6.1.8 La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes de celles énoncées aux articles **UA-5.6.2.** et **UA-5.6.3.** en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

UA-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

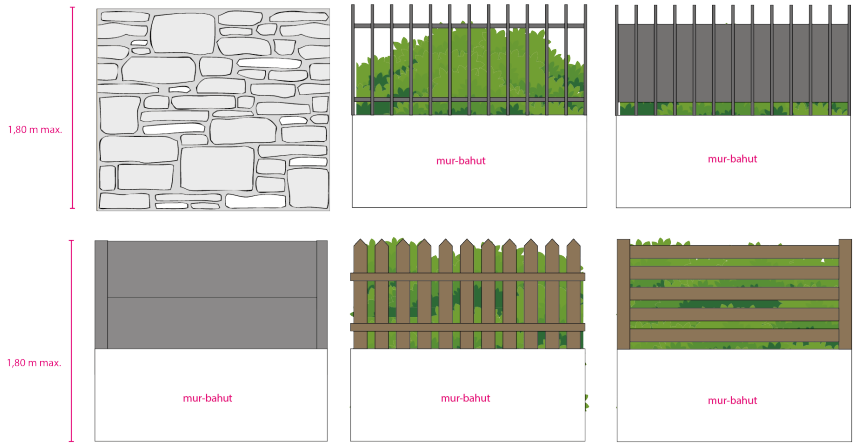
5.6.2.1. Les clôtures en limites des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.2.2. Les clôtures sur rue doivent être réalisées sous la forme :
- d'un mur plein constitué de matériaux ayant l'aspect de la pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes;
- ou d'un mur-bahut de 0,50 à 0,80m, surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé ou non de haies végétalisées.

5.6.2.3. Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique...sont interdits.

5.6.2.4. Les murs anciens existants sont dans la mesure du possible préservés et remis en état.

5.6.2.5. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .



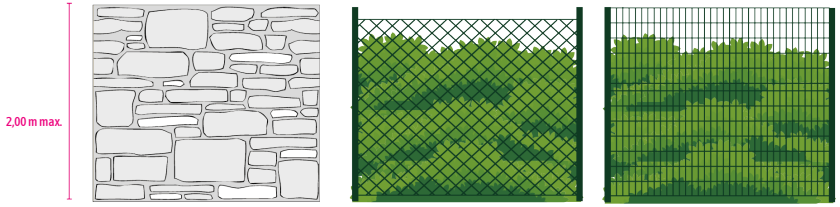
exemples de clôtures en limites des voies et emprises publiques conformes au règlement

UA-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :
- d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- ou d'un mur plein d'aspect pierre apparente ou enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être doublés de haies végétalisées.



exemples de clôtures en limites séparatives conformes au règlement

UA-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UA-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

5.8.2. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant.

UA-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UA-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UA-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UA-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UA-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et

fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UA-5.10
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

UA-5.10.1. LES ÉLÉMENTS PONCTUELS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Préambule
Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

5.10.1.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux ne peuvent être autorisés que 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.

5.10.1.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

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

5.10.1.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.10.1.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.10.1.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.10.1.7 La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.10.1.8. 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.

5.10.1.9. 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, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

UA-5.10.2. LES ÉLÉMENTS LINÉAIRES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Préambule
Le plan de zonage repère des linéaires bâtis à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces linéaires doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des linéaires de constructions existants sont interdits.

5.10.2.1. L'alignement bâti sur rue doit être préservé soit par un mur de clôture, soit par une construction.

5.10.2.2. Un soin particulier doit être porté à la préservation et la mise en valeur de l'aspect pierre des murs et constructions lorsqu'il existe, au maintien des linteaux visibles et contrastés des ouvertures, aux ouvertures charretières, aux entrées des caves voûtées, aux lucarnes de toit, aux plaques historiques ainsi qu'aux gravures et peintures historiques sur le bâti et les clôtures.

5.10.2.3. L'organisation des constructions sous forme de cour intérieure devra être préservée.

5.10.2.4. Il est préconisé de préserver et d'entretenir les plantes grimpantes le long des

façades.

UA-5.11
FAÇADES COMMERCIALES

5.11.1. 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 du bâtiment. 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. Quels que soient les couleurs et matériaux employés, ils doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE UA-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UA-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UA-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :
- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : choix des matériaux

du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article UA-6.3. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence locales et adaptées, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions y compris les aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 100 m2 de terrain libre.

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

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

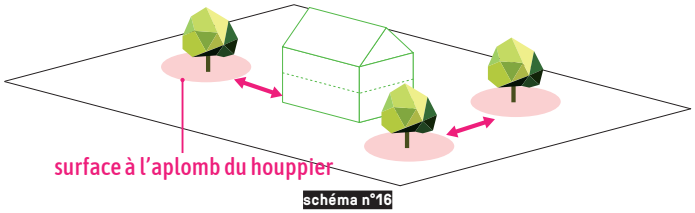


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, il est conseillé de réaliser une marge de recul traitée en jardin d'agrément comportant des plantations.

UA-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

Rappel des définitions :

➡ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➡ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.
Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :
- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UA-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE RECUL

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès, du stationnement et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°17). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

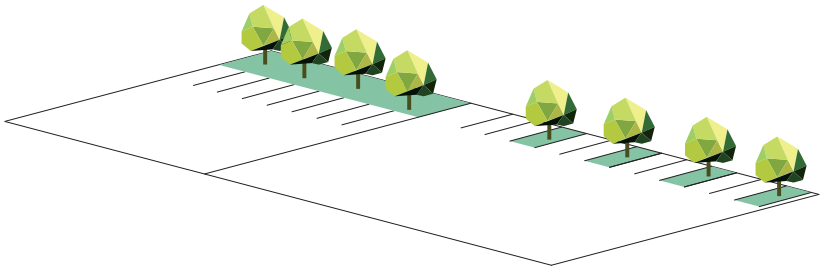


schéma n°17

UA-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.4.1. En zone UA, 35% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traitée en pleine terre.

UA-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UA-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UA-6.2.1.1**, en cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **UA-6.2.1.1** à **UA-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UA-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UA-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;

à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

UA-6.2.3 . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.3.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé ou paysager remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.3.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.3.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.3.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.3.5. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.3.6. Les dispositions des articles **UA-6.2.3.1** à **UA-6.2.3.5**, ne s'appliquent pas dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA-6.2.4 . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES CULTIVÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.4.1. Les espaces cultivés protégés identifiés au plan de zonage doivent être maintenus cultivés.

6.2.4.2. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces cultivés protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces cultivés protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence des cultures : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

UA-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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.

6.3.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie

avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

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

UA-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UA-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

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

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des espaces publics. Sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée, leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%.

7.1.1.5. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés

dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.6. Les aires de stationnement extérieures doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.7. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UA-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UA-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

UA-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.14.1. Les normes fixées au paragraphe **UA-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 **UA-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées.

UA-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UA-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
LOGEMENT	**Logement :** Il est exigé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m2 de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : À l'exception des logements locatifs financés par des prêts aidés de l'État, pour lesquels aucune norme n'est fixée, pour les constructions et programmes de 3 logements et plus, il est exigé : • 1 place de stationnement par tranche de 3 logements entamée.
HÉBERGEMENT	Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

UA-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	• Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** • Il est exigé 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : • il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension **Hôtel** • 1 place de stationnement minimum pour 1 chambres d'hôtel ; • 1 place d'autocar minimum par tranche de 40 chambres d'hôtel **cinéma** Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UA-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE

BUREAUX	1 place pour 55 m² de surface de plancher
CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UA-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP

- 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

Établissement de santé et d'action sociale :
Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

UA-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

UA-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UA-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour l'extension ou la surélévation des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :
- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dès lors qu'aucun nouveau logement n'est créé.

UA-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.

UA-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UA-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION OU DE L'INSTALLATION

8.1.1. 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.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction ou d'installation. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

UA-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,5 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logements ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UA-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

UA-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UA-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

UA-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UA-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

UA-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UA-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone **UA** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



UB

Il s'agit de la zone urbaine en continuité du centre ancien de la commune, composée d'un tissu urbain mixte où l'on retrouve de l'habitat, des activités commerciales et économiques, ainsi que des services publics.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UB

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UB** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible) ;
- le **périmètre de 500 mètres de protection des monuments historiques autour du Pavillon d'amour de Neuville-sur-Oise et les périmètres délimités des abords autour de l'Église et du Menhir de Jouy-le-Moutier classés Monuments Historiques** ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés, espaces cultivés protégés** et **des alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «patrimoine vernaculaire» et **des alignements bâtis à préserver** qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
  Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.
  Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger» ;
- des zones potentiellement inondable du fait des **axes de ruissellement** constatés sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

La zone **UB** est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Jouy-le-Moutier est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **UB** est par ailleurs concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation auquel il faudra se rapporter pour les règles de constructions selon les zones d'aléas.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UB**.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UB ci-après.

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

UB-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 UB.2).**

1.1.1. Les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seule la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

1.1.4. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UB-2.

DESTINATIONS/sous-destination	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 l'accueil de clientèle		■	
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
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'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public	■		

UB-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UB** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UB-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits.

1.2.3. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées en annexe du PLU, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

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

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UB-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail et de restauration sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
- et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
- et que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m^2
- et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.2. Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
- et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage,

soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
- et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.3. 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
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.4. 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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.5. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UB** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UB-4** à **UB-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.6. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.7. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.8. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle et sonores vis-à-vis des voisins.

2.1.9 . Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :
- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

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

UB-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UB-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UB-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UB

4.1.1.1. Non réglementée.

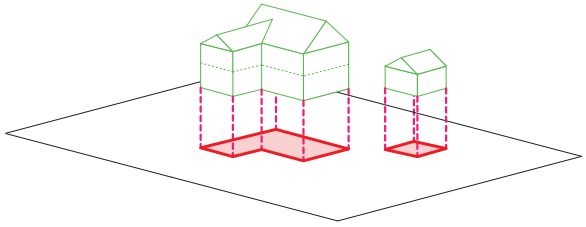


schéma n°1

UB-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

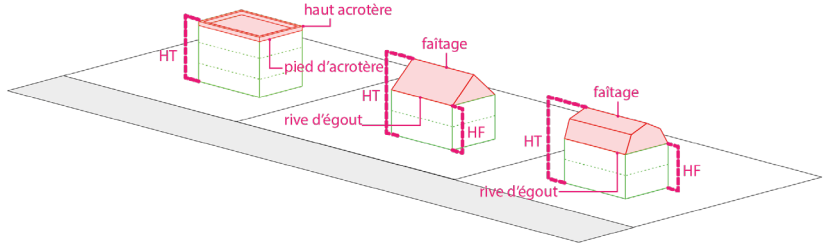


schéma n°2

UB-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 11,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif**

et services publics.

UB-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3);

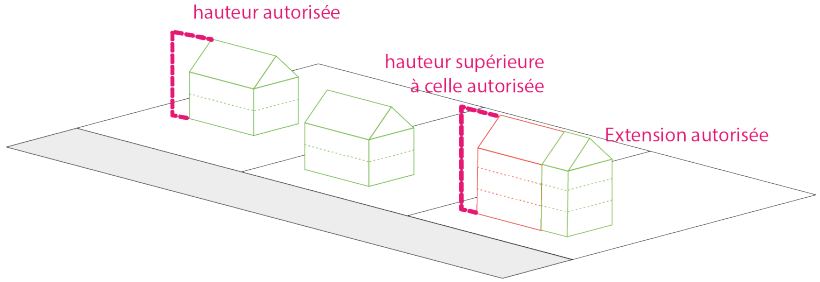


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

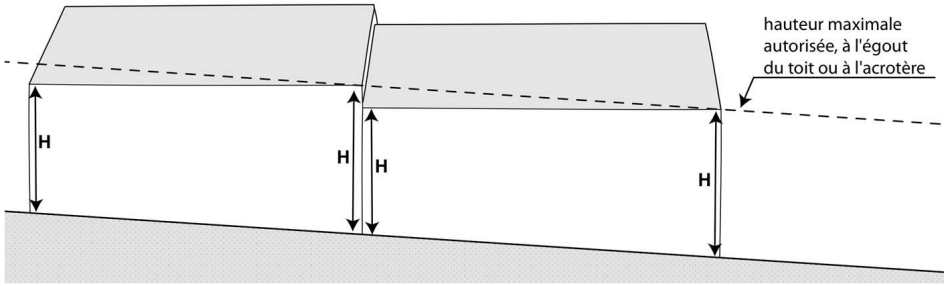


schéma n°4

4.2.2.5. Une majoration de la hauteur totale peut être autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, peuvent être autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

4.2.2.6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UB-4.2.1**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UB-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UB-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UB-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UB-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

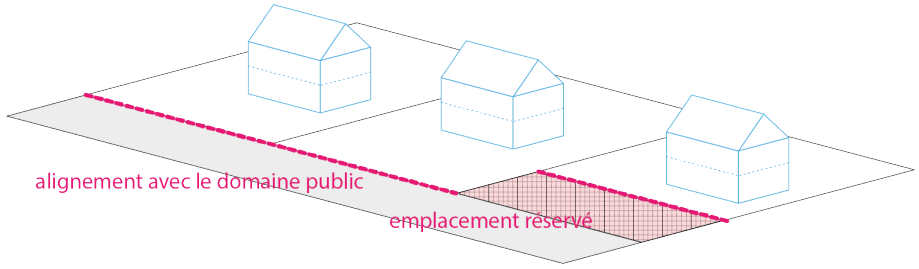


schéma n°5

UB-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UB

4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) avec un recul de 4,00 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou de la limite qui s'y substitue qu'elles soient existantes ou à créer (cf. schéma n°6).

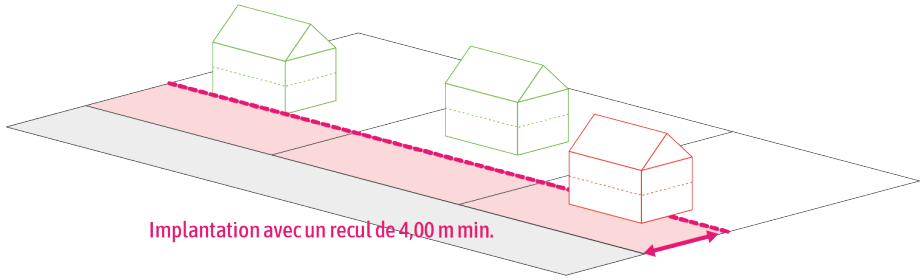


schéma n°6

UB-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UB-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

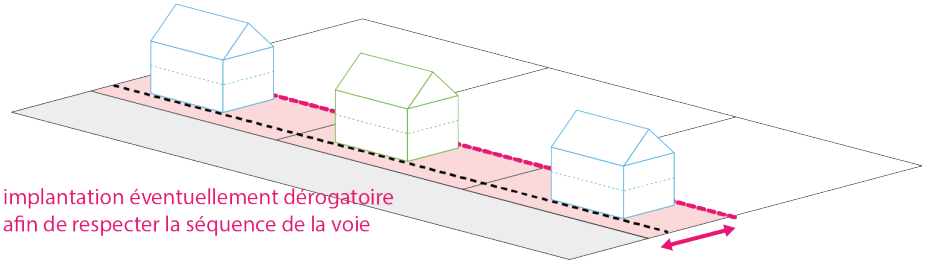


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

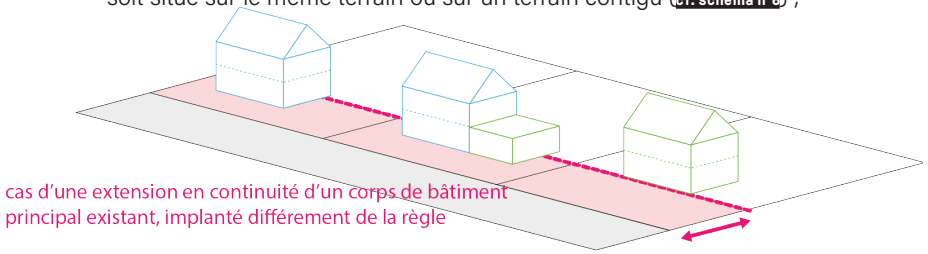


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

UB-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UB-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :

- soit **sur une limite séparative latérale**. Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;
- soit **en retrait des limites séparatives latérales**.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de baies**,
- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (L ≥ H), **sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres en cas de façade comportant des baies.**

4.4.1.2. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent

être implantées **en retrait des limites séparatives de fond de parcelle :**

- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire de fond de parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de baies**,
- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire de fond de parcelle qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (L ≥ H), **sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres en cas de façade comportant des baies.** . (cf. schéma n°8)

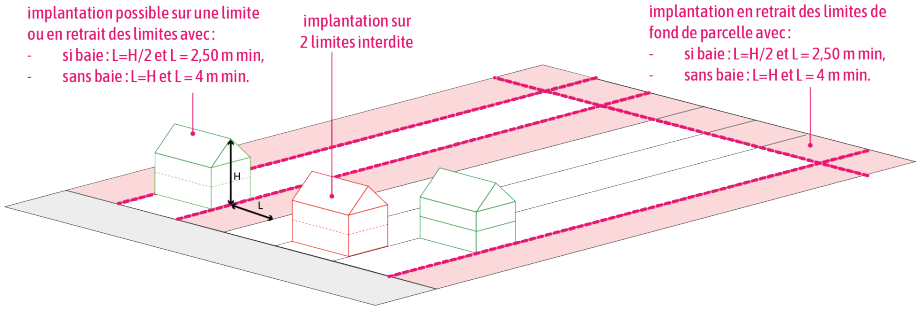


schéma n°8

4.4.1.3. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4.4.1.4. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

UB-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UB-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme 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 de l'article **UB-4.4.1** 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.

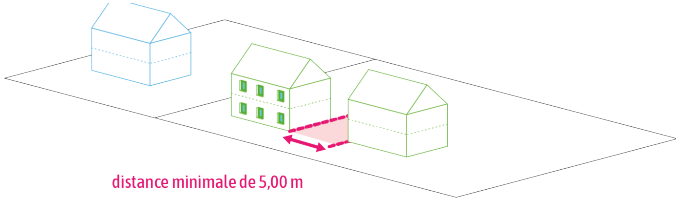
4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.5.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale (cf. schéma n°12) :
- au **minimum à 8 mètres si l'une des deux façades comporte des baies**
- au **minimum à 5 mètres si les deux façades sont aveugles.**



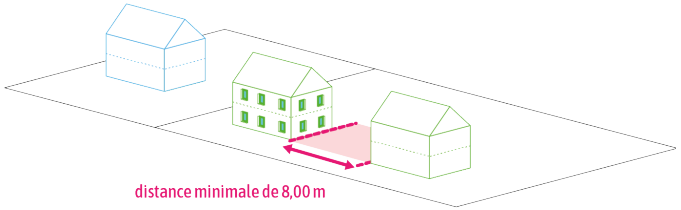


schéma n°12

4.5.2. Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article **UB-4.5.1**, sous réserve :
- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
- et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

4.5.3. Les dispositions de l'article **UB-4.5.1** ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UB-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UB-5** 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

UB-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UB-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les

façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UB-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas des toitures à pans, les toitures doivent être à deux versants avec un faîtage parallèle à la longueur de la construction.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 et 45 degrés,

5.4.3. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur ou à une autre construction existante.

5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique sur au moins 60% de sa surface ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable).

5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.6. La couleur chaume (sablé champagne...) et le gris anthracite sont proscrits en toiture.

5.4.7. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.8. Les châssis vitrés en toiture doivent de préférence être encastrés, de proportion plus haute que large, positionnés dans la partie inférieure du rampant et ne pas disposer de dispositif d'occultation extérieure.

5.4.9. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

UB-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié, les ouvertures doivent de préférence être alignées 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. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°14).

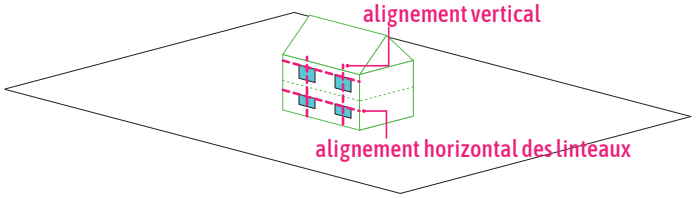


schéma n°14

5.5.2. Les coffrets de volets roulants extérieurs doivent de préférence être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

UB-5.6
CLÔTURES

UB-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 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation

routière.

5.6.1.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelle que soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

5.6.1.8 La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes de celles énoncées aux articles **UB-5.6.2.** et **UB-5.6.3.** en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

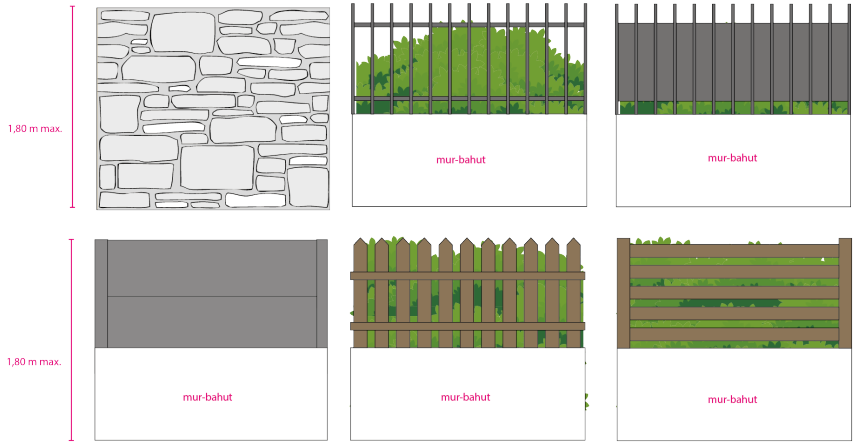
UB-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

5.6.2.1. Les clôtures en limites des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.2.2. Les clôtures sur rue doivent être réalisées sous la forme :
- d'un mur plein constitué de matériaux ayant l'aspect de la pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes;
- ou d'un mur-bahut de 0,50 à 0,80m, surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé ou non de haies végétalisées.

5.6.2.3. Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique...sont interdits.

5.6.2.4. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .



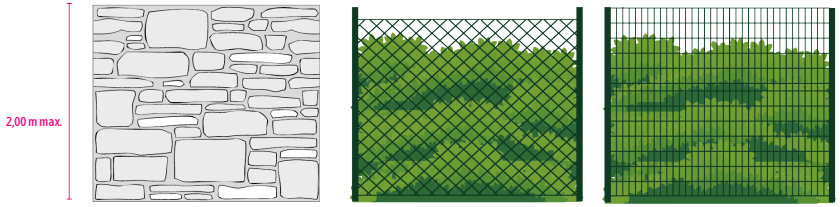
exemples de clôtures en limites des voies et emprises publiques conformes au règlement

UB-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :
- d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- ou d'un mur plein d'aspect pierre apparente ou enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être doublés de haies végétalisées.



exemples de clôtures en limites séparatives conformes au règlement

UB-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UB-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

5.8.2. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant.

UB-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UB-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UB-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UB-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UB-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et

fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UB-5.10
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

UB-5.10.1. LES ÉLÉMENTS PONCTUELS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Préambule
Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

5.10.1.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux ne peuvent être autorisés que 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.

5.10.1.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

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

5.10.1.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.10.1.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.10.1.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.10.1.7 La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.10.1.8. 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.

5.10.1.9. 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, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

UB-5.10.2. LES ÉLÉMENTS LINÉAIRES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Préambule
Le plan de zonage repère des linéaires bâtis à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces linéaires doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des linéaires de constructions existants sont interdits.

5.10.2.1. L'alignement bâti sur rue doit être préservé soit par un mur de clôture, soit par une construction.

5.10.2.2. Un soin particulier doit être porté à la préservation et la mise en valeur de l'aspect pierre des murs et constructions lorsqu'il existe, au maintien des linteaux visibles et contrastés des ouvertures, aux ouvertures charretières, aux entrées des caves voûtées, aux lucarnes de toit, aux plaques historiques ainsi qu'aux gravures et peintures historiques sur le bâti et les clôtures.

5.10.2.3. L'organisation des constructions sous forme de cour intérieure devra être préservée.

5.10.2.4. Il est préconisé de préserver et d'entretenir les plantes grimpantes le long des

façades.

UB-5.11
FAÇADES COMMERCIALES

5.11.1. 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 du bâtiment. 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. Quels que soient les couleurs et matériaux employés, ils doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

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

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UB-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UB-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :
- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : choix des matériaux

du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article UB-6.3. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence locales et adaptées, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions y compris les aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 100 m2 de terrain libre.

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

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

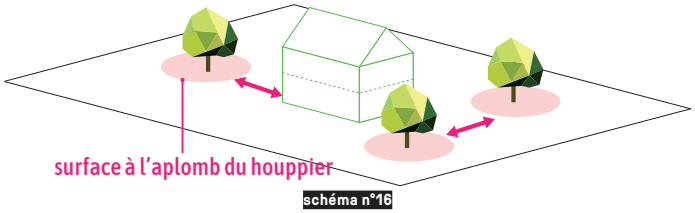


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, il est conseillé de réaliser une marge de recul traitée en jardin d'agrément comportant des plantations.

UB-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

Rappel des définitions :

➡ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➡ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.
Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :
- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UB-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE RECUL

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès, du stationnement et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°17). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

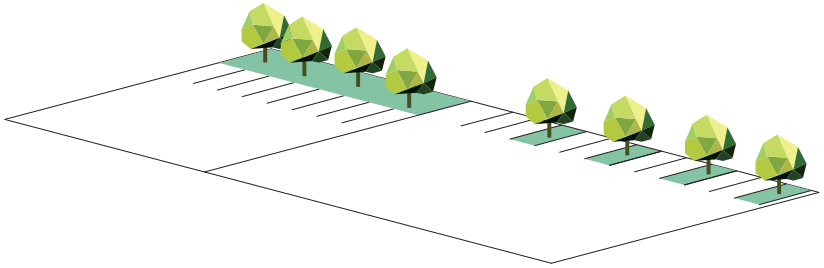


schéma n°17

UB-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.4.1. En zone **UB**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,6.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 60% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre et 10% avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après). La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

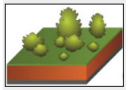
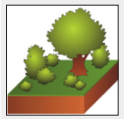
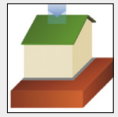
Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	**Espaces verts sur dalle II** **COEFFICIENT = 0,7** 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	**Espaces verts en pleine terre** **COEFFICIENT = 1,0** 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	**Mur végétalisé** **COEFFICIENT = 0,5** 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	**Toiture végétalisée** **COEFFICIENT = 0,7** 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération définis par l'ADEME

Rappel des définitions :

➡ Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable constitue une règle imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien voire au développement de la biodiversité en ville avec ce nouveau concept de végétalisation des constructions dans la ville. Concrètement, les nouvelles constructions et les réhabilitations importantes doivent intégrer dans leur projet un coefficient de végétalisation ou « coefficient de biotope ». L'avantage principal de ce coefficient est de chercher à concilier quantité et qualité, puisque l'indice peut être fixé en fonction de nombreux critères parmi lesquels les formes d'utilisation par vocation (logement, industries, commerces...). La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales. La Surface éco-aménageable devient ainsi une norme d'écologie minimale.
Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surface éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m² et un espace de pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : (100x0,5)+(100x1) = 150 m²

UB-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UB-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UB-6.2.1.1**, en cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **UB-6.2.1.1** à **UB-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UB-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UB-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;

à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

UB-6.2.3 .DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.3.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé ou paysager remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.3.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.3.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.3.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.3.5. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non

imperméabilisés, etc.

6.2.3.6. Les dispositions des articles **UB-6.2.3.1** à **UB-6.2.3.5**, ne s'appliquent pas dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA-6.2.4 .DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES CULTIVÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.4.1. Les espaces cultivés protégés identifiés au plan de zonage doivent être maintenus cultivés.

6.2.4.2. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces cultivés protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces cultivés protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence des cultures : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

UB-6.3
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

6.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

UB-6.4
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.4.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

6.4.2. 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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.4.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.4.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.4.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

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

UB-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UB-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

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

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des espaces publics. Sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée, leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%.

7.1.1.5. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.6. Les aires de stationnement extérieures doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.7. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UB-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UB-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

UB-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.14.1. Les normes fixées au paragraphe **UB-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 **UB-**

7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées.

UB-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UB-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
LOGEMENT	**Logement :** Il est exigé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m2 de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : À l'exception des logements locatifs financés par des prêts aidés de l'État, pour lesquels aucune norme n'est fixée, pour les constructions et programmes de 3 logements et plus, il est exigé : • 1 place de stationnement par tranche de 3 logements entamée.
HÉBERGEMENT	Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

UB-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	• Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** • Il est exigé 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : • il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension

UB-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE

BUREAUX	1 place pour 55 m² de surface de plancher

UB-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	• 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

UB-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

UB-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UB-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour l'extension et la surélévation des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :
- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dès lors qu'aucun nouveau logement n'est créé.

UB-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.

UB-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UB-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

UB-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,50 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logements ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UB-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

UB-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UB-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

UB-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UB-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

UB-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UB-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone **UB** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



UC

Il s’agit de la zone urbaine dense à dominante résidentielle et commerciale, correspondant au site du cœur de ville.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UC

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UC** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition moyenne) ;
- des **alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **secteurs de diversité commerciale** de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

La zone **UC** est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L.151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme.

La zone **UC** est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Jouy-le-Moutier est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UC**.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UC ci-après.

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

UC-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. Les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seule la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UC-2.

DESTINATIONS/sous-destination	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 l'accueil de clientèle	■		
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
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'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public	■		

UC-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UC** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UC-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits.

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

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UC-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1. 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
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.3. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone

UC sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UC-4 à UC-9. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.4. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.5. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.6. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle et sonores vis-à-vis des voisins.

2.1.7 . Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

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

UC-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UC-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, au sein des périmètres portés sur le document graphique en tant que secteur de diversité commerciale 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 destination 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 équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 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 UC-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UC-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UC

4.1.1.1. Non réglementé.

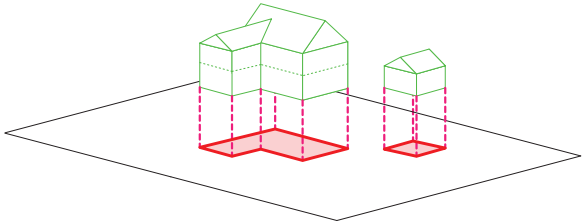


schéma n°1

UC-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

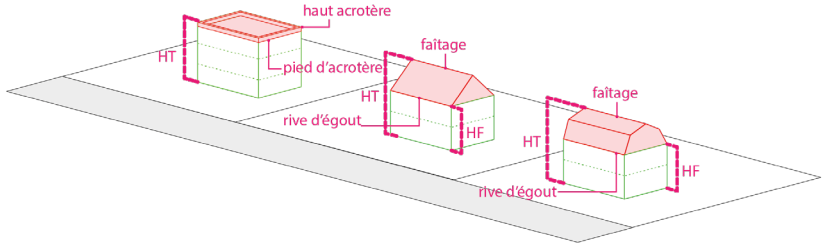


schéma n°2

UC-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 22,00 mètres au faîtage ou en haut de l'acrotère** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.3. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UC-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de

cheminées et de ventilation, locaux techniques.
Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3);

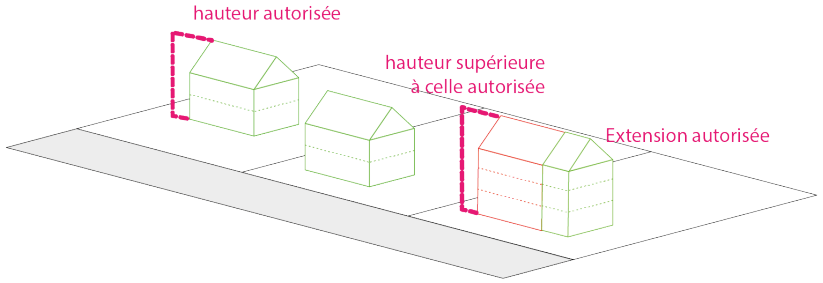


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

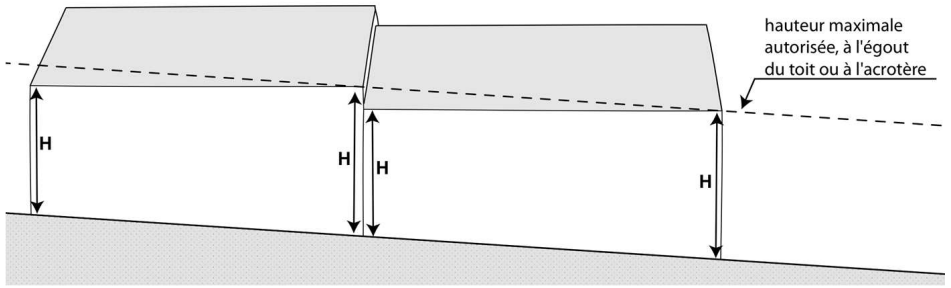


schéma n°4

4.2.2.5. Une majoration de la hauteur totale peut être autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, peuvent être autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

4.2.2.6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UC-4.2.1**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UC-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UC-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UC-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UC-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

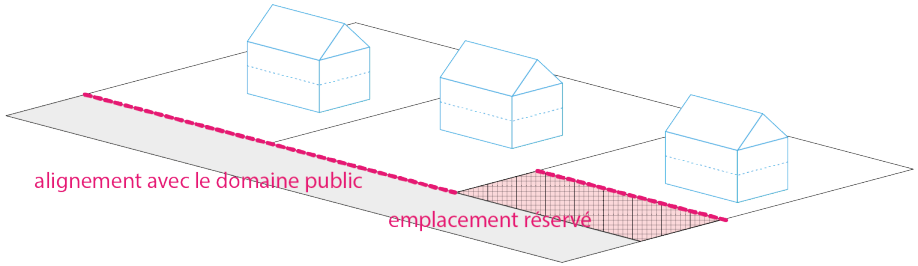


schéma n°5

UC-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UC

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées (cf. schéma n°6) :

- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- **ou en recul des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

4.3.2.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles, ces dernières doivent être implantées avec **un recul de 6 mètres maximum** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

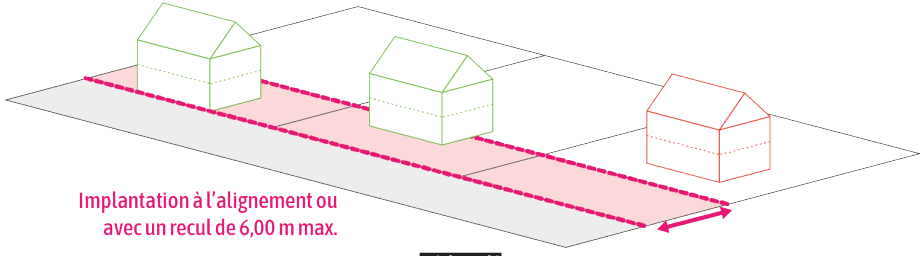


schéma n°6

4.3.2.3. Une implantation du nu de la façade des constructions en retrait de plus de 6 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue est admise pour les constructions nouvelles, dont le nu d'une partie de la façade est implanté à l'alignement ou un avec un retrait maximum de 6 mètres de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue. Un retrait à plus de 6 m est également admis pour les constructions neuves situées à l'angle de deux voies dont au moins une des façades est implantée à l'alignement ou avec un retrait maximum de 6 mètres de l'alignement.

4.3.2.4. Selon la configuration de l'espace public, les dispositifs nécessaires à l'amélioration

des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables) situées à l'alignement ne peuvent être autorisés qu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.5. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UC-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

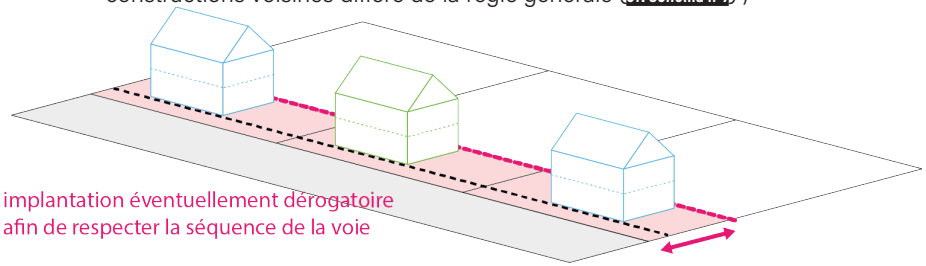


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

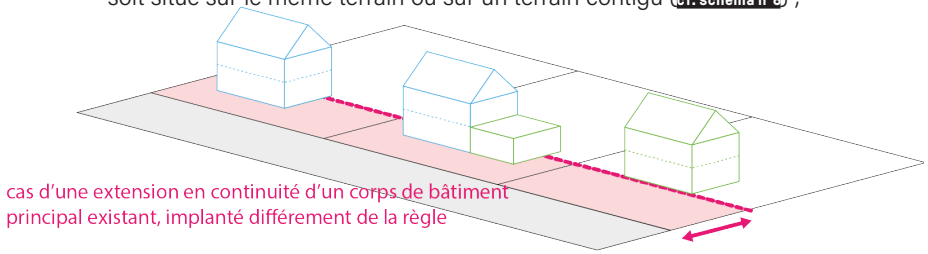


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

UC-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UC-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;

- soit **en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.** cf. schéma n°9

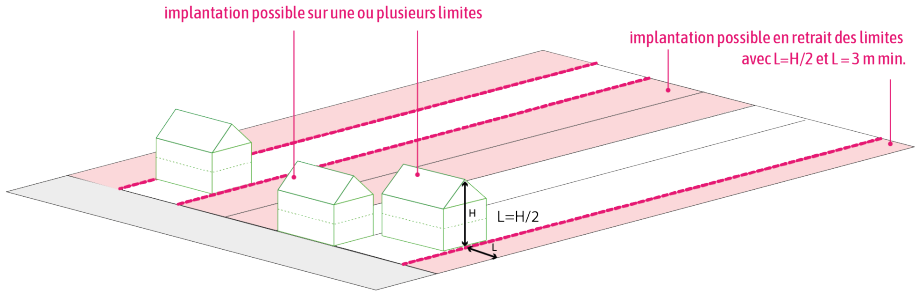


schéma n°9

4.4.1.2. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4.4.1.3. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

4.4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UC-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme 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 de l'article **UC-4.4.1** 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.

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

UC-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
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UC-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UC-5** 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

UC-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UC-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les

façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UC-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas des toitures à pans, les toitures doivent être à deux versants avec un faîtage parallèle à la longueur de la construction.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 45 degrés,

5.4.3. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur ou à une autre construction existante.

5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique sur au moins 60% de sa surface ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable).

5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.6. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.7. Les châssis vitrés en toiture doivent de préférence être encastrés, de proportion plus haute que large, positionnés dans la partie inférieure du rampant et ne pas disposer de dispositif d'occultation extérieure.

5.4.8. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

UC-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié, les ouvertures doivent de préférence être alignées 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. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°14).

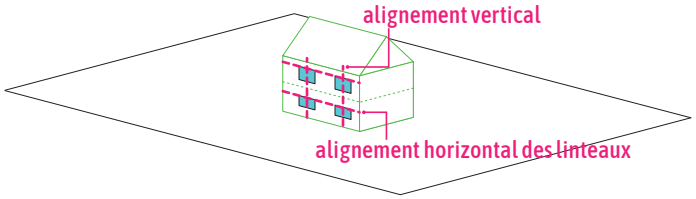


schéma n°14

5.5.2. Les coffrets de volets roulants extérieurs doivent de préférence être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

UC-5.6
CLÔTURES

UC-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 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas

entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelle que soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

5.6.1.8 La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes de celles énoncées aux articles **UC-5.6.2.** et **UC-5.6.3.** en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

UC-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

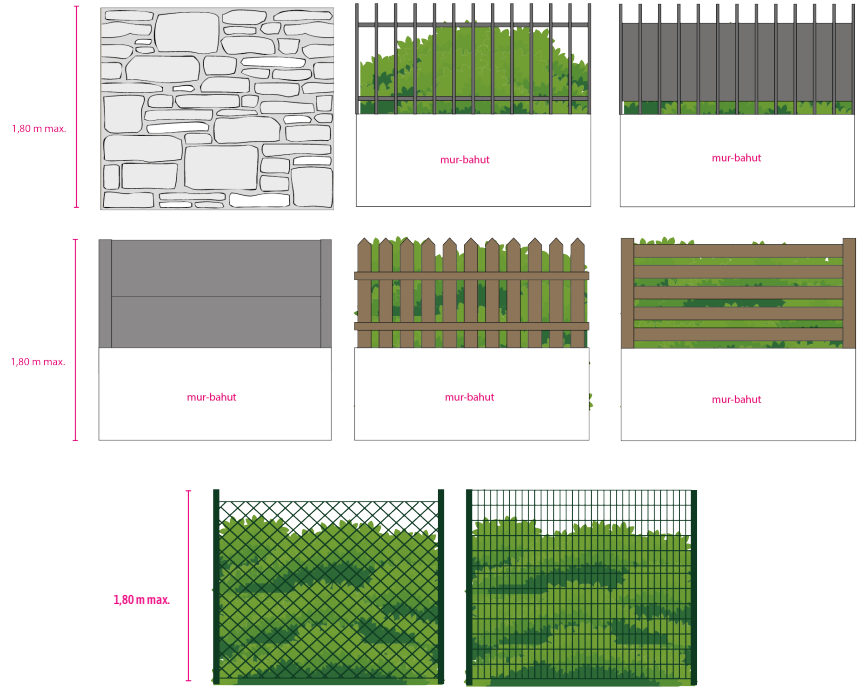
5.6.2.1. Les clôtures en limites des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.2.1. Les clôtures sur rue doivent être réalisées sous la forme :
- d'un mur plein constitué de matériaux ayant l'aspect de la pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
- ou d'un mur-bahut de 0,50 à 0,80m, surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé ou non de haies vive d'essences locales ;
- d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive d'essences locales.

5.6.2.2. Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique...sont interdits.

5.6.2.3. Les murs anciens existants sont dans la mesure du possible préservés et remis en état.

5.6.2.4. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .



exemples de clôtures en limites des voies et emprises publiques conformes au règlement

UC-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être doublés de haies végétalisées.

UC-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UC-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

5.8.2. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant.

UC-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UC-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UC-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UC-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UC-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et

fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UC-5.10
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

UC-5.10.1. LES ÉLÉMENTS PONCTUELS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Préambule

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

5.10.1.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux ne peuvent être autorisés que 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.

5.10.1.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

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

5.10.1.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.10.1.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.10.1.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.10.1.7 La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.10.1.8. 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.

5.10.1.9. 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, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

UC-5.11
FAÇADES COMMERCIALES

5.11.1. 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 du bâtiment. 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. Quels que soient les couleurs et matériaux employés, ils doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE UC-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UC-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions:
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie UC-6.1.2 ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :
- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article UC-6.3. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence locales et adaptées, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions y compris les aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 100 m2 de terrain libre.

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

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

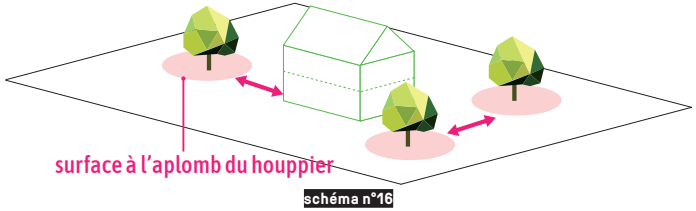


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, il est conseillé de réaliser une marge de recul traitée en jardin d'agrément comportant des plantations.

UC-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

Rappel des définitions :

➡ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➡ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.
Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UC-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE RECUL

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès, du stationnement et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°17). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

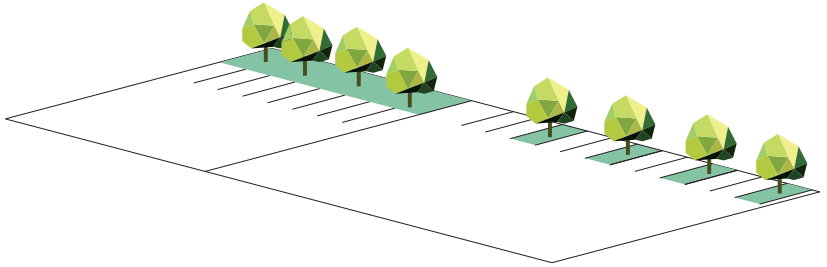


schéma n°17

UC-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.4.1. En zone **UC**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,2.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre et 10% avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après). La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

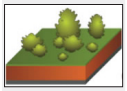
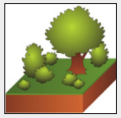
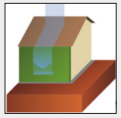
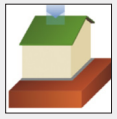
Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	**Espaces verts sur dalle II** **COEFFICIENT = 0,7** 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	**Espaces verts en pleine terre** **COEFFICIENT = 1,0** 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	**Mur végétalisé** **COEFFICIENT = 0,5** 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	**Toiture végétalisée** **COEFFICIENT = 0,7** 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération définis par l'ADEME

Rappel des définitions :

➡ Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable constitue une règle imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien voire au développement de la biodiversité en ville avec ce nouveau concept de végétalisation des constructions dans la ville. Concrètement, les nouvelles constructions et les réhabilitations importantes doivent intégrer dans leur projet un coefficient de végétalisation ou « coefficient de biotope ». L'avantage principal de ce coefficient est de chercher à concilier quantité et qualité, puisque l'indice peut être fixé en fonction de nombreux critères parmi lesquels les formes d'utilisation par vocation (logement, industries, commerces...). La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales. La Surface éco-aménageable devient ainsi une norme d'écologie minimale.
Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surface éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : (100x0,5)+(100x1) = 150 m²

6.1.4.3. Les dispositions de l'article **UC-6.1.4.1** ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UC-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UC-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UC-6.2.1.1**, en cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **UC-6.2.1.1** à **UC-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UC-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UC-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;

à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

UC-6.2.3 .DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.3.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé ou paysager remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.3.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.3.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.3.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.3.5. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.3.6. Les dispositions des articles **UC-6.2.3.1** à **UC-6.2.3.5**, ne s'appliquent pas dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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.

6.3.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est

interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

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

UC-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UC-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

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

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination, à l'exception du changement de destination d'une construction de la destination «commerces et activités de services» entre ses sous-destinations.

7.1.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des espaces publics. Sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée, leur pente, dans les

5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%.

7.1.1.5. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.6. Les aires de stationnement prévues extérieures doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.7. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UC-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UC-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

UC-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.14.1. Les normes fixées au paragraphe **UC-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 **UC-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées.

UC-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UC-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
LOGEMENT	**Logement :** Il est exigé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m2 de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : À l'exception des logements locatifs financés par des prêts aidés de l'État, pour lesquels aucune norme n'est fixée, pour les constructions et programmes de 5 logements et plus, il est exigé : • 1 place de stationnement par tranche de 5 logements entamée.
HÉBERGEMENT	Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

UC-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	• Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** • Il est exigé 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : • il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension

UC-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE

BUREAUX	1 place pour 55 m² de surface de plancher

UC-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	• 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

UC-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

UC-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UC-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour l'extension ou la surélévation des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :
- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

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

UC-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.

UC-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UC-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

UC-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,50 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logements ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UC-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

UC-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UC-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

UC-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UC-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

UC-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UC-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes

d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone **UC** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



UD

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante résidentielle relativement dense qui s'est développée progressivement sur le coteau et sur le plateau.

Elle comporte un secteur UDa, qui correspond au quartier dit des « Retentis ».

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UD

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UD** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible à forte) ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés, des arbres ponctuels** et **des alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «patrimoine vernaculaire» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.
  Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger» ;
- des zones potentiellement inondables du fait des **axes de ruissellement** constatés sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

La zone **UD** est concernée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** au titre des articles L.151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme.

Une partie de la zone **UD** est couverte par un **périmètre en attente de projet d'aménagement global**, institué au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

La zone **UD** est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Jouy-le-Moutier est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UD**.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UD ci-après.

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

UD-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. Les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seule la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

1.1.4. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UD-2.

DESTINATIONS/sous-destination	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 l'accueil de clientèle		■	
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
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'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public	■		

UD-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UD** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UD-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits.

1.2.3. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées en annexe du PLU, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

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

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UD-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail et de restauration sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
- et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
- et que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300 m^2,
- et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.2. Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,

- et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
- et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.3. Les bureaux sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'ils ne présentent pas des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits et le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement),
- et qu'ils soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.4. 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
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.5. 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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.6. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UD** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UD-4** à **UD-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.7. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.18. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.9. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle et sonores vis-à-vis des voisins.

2.1.10 . Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :
- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

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

UD-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UD-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UD-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UD-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UD

4.1.1.1. Non réglementé.

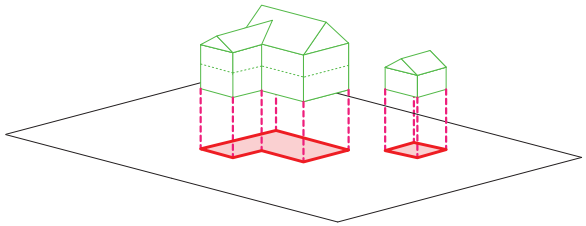


schéma n°1

UD-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

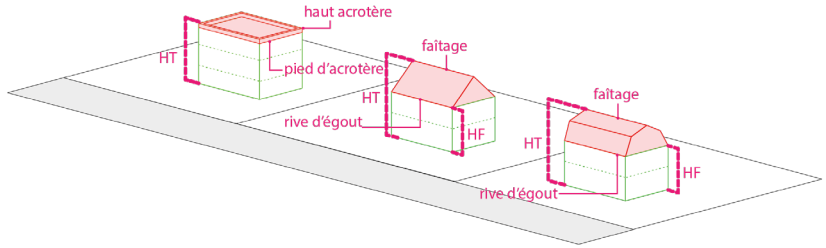


schéma n°2

UD-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD À L'EXCEPTION DU SECTEUR UDa

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 12,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 8,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 8,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif**

et services publics.

UD-4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UDa

4.2.2.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles,** à l'exception des annexes, **ne peut excéder 16,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.2.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 12,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.2.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 12,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.2.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.2.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UD-4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3);

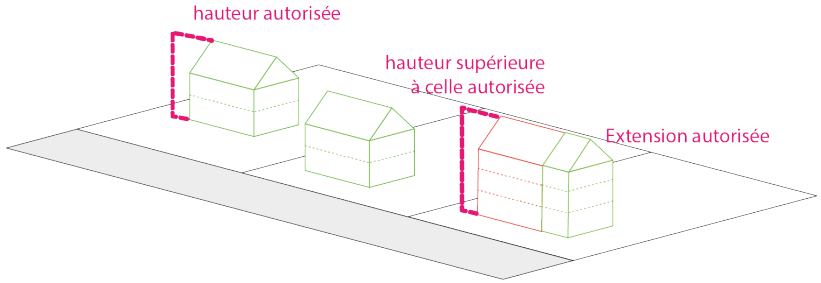


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

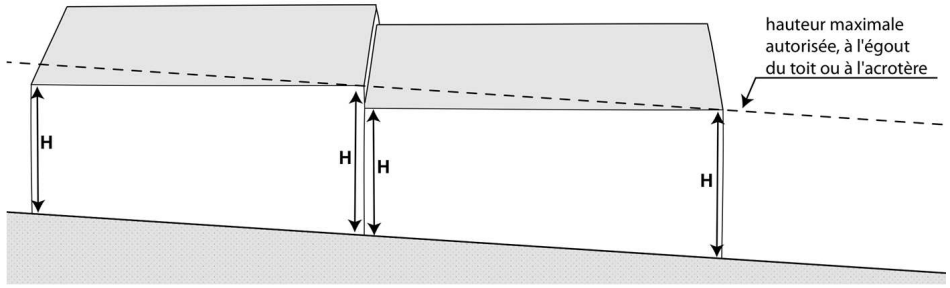


schéma n°4

4.2.2.5. Une majoration de la hauteur totale peut être autorisée dans les cas suivants uniquement :
- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;

- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, peuvent être autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

4.2.2.6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UD-4.2.1**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UD-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UD-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UD-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UD-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

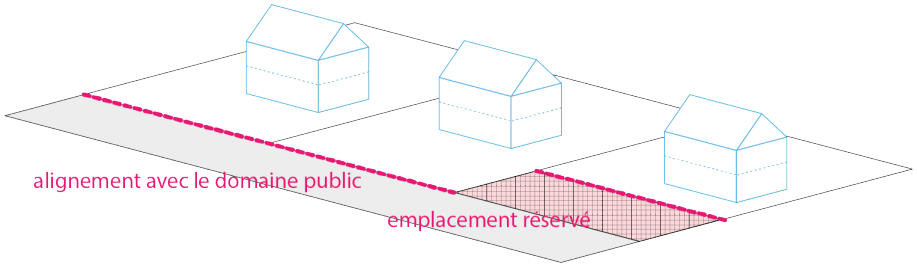


schéma n°5

UD-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UD

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées cf. schéma n°6 :

- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- **ou en recul des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

4.3.2.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles, ces dernières doivent être implantées avec **un recul de 6 mètres maximum** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

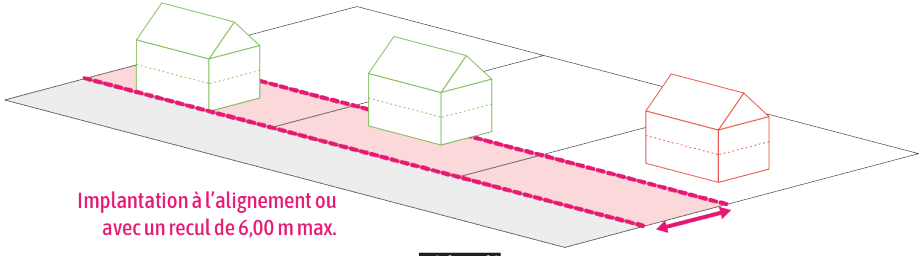


schéma n°6

4.3.2.3. Selon la configuration de l'espace public, les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables) situées à l'alignement ne peuvent être autorisés qu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UD-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article UC-4.3.2 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

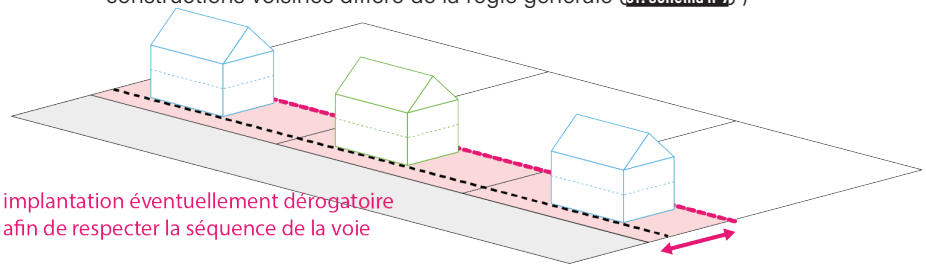


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

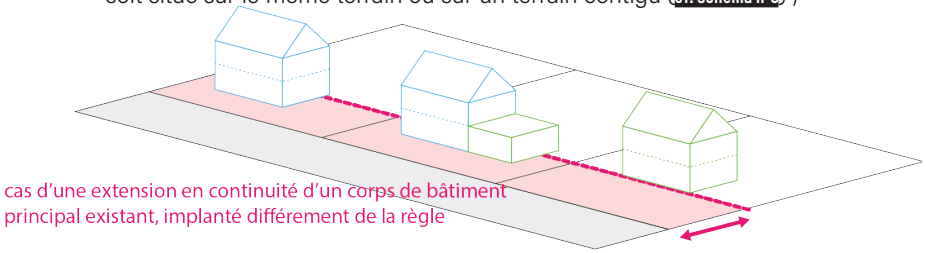


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

UD-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UD-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :
- soit **sur une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;
- soit **en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) d'au moins **3,00 mètres.**

cf. schéma n°9

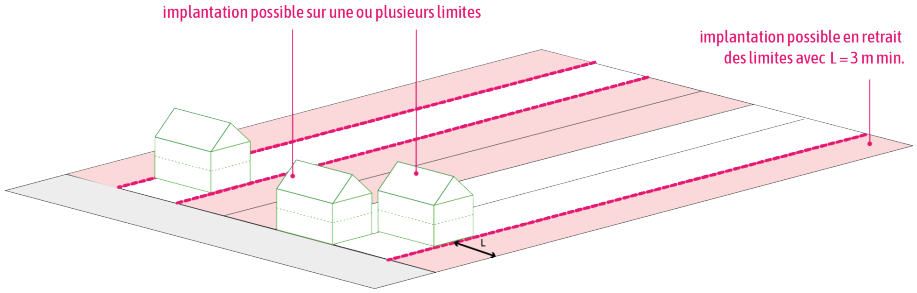


schéma n°9

4.4.1.2. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4.4.1.3. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

4.4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UD-4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.3.1. Nonobstant les règles de l'article **UD-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.3.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.3.3. Les dispositions de l'article **UD-4.4.1** 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.

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur

peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

UD-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
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UD-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UD-5** 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

UD-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UD-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UD-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas des toitures à pans, les toitures doivent être à deux versants avec un faîtage parallèle à la longueur de la construction.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 45 degrés,

5.4.3. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur ou à une autre construction existante.

5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique sur au moins 60% de sa surface ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable).

5.4.5. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.6. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.7. Les châssis vitrés en toiture doivent de préférence être encastrés, de proportion plus haute que large, positionnés dans la partie inférieure du rampant et ne pas disposer de dispositif d'occultation extérieure.

5.4.8. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

UD-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié, les ouvertures doivent de préférence être alignées 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. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°14).

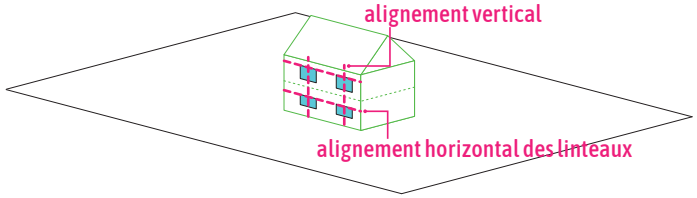


schéma n°14

5.5.2. Les coffrets de volets roulants extérieurs doivent de préférence être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

UD-5.6
CLÔTURES

UC-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelle que soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

5.6.1.8 La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes de celles énoncées aux articles **UD-5.6.2.** et **UD-5.6.3.** en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

UD-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

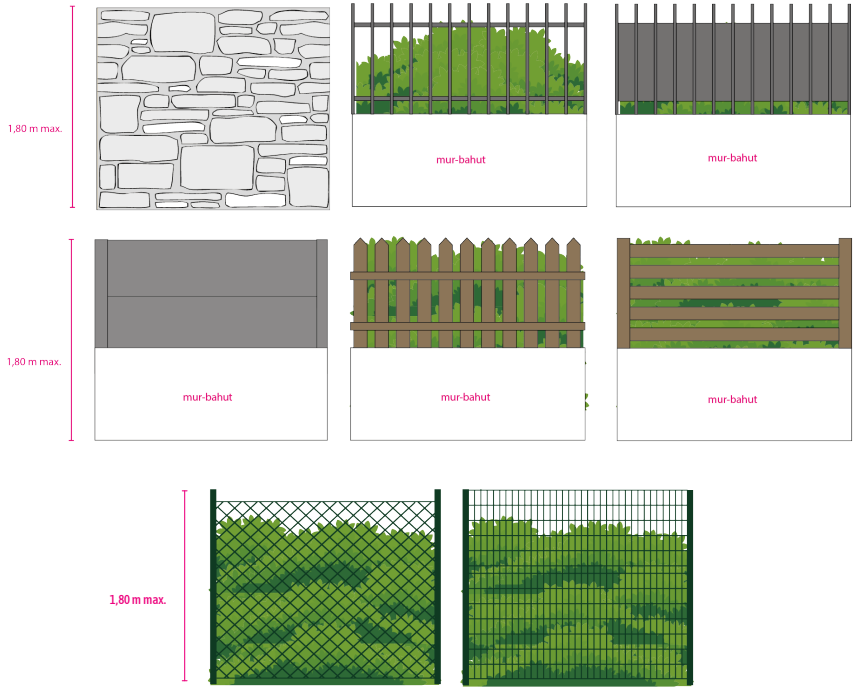
5.6.2.1. Les clôtures en limites des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.2.2. Les clôtures sur rue doivent être réalisées sous la forme :
- d'un mur plein constitué de matériaux ayant l'aspect de la pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
- ou d'un mur-bahut de 0,50 à 0,80m, surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé ou non de haies vive d'essences locales ;
- d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive d'essences locales.

5.6.2.3. Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique...sont interdits.

5.6.2.4. Les murs anciens existants sont dans la mesure du possible préservés et remis en état.

5.6.2.5. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .



exemples de clôtures en limites des voies et emprises publiques conformes au règlement

UD-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être de préférence doublés de haies végétalisées.

UD-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UD-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

5.8.2. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant.

UD-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UD-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UD-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UD-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UD-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UD-5.10
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

UD-5.10.1. LES ÉLÉMENTS PONCTUELS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Préambule
Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

5.10.1.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux ne peuvent être autorisés que 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.

5.10.1.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

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

5.10.1.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.10.1.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.10.1.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.10.1.7 La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.10.1.8. 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.

5.10.1.9. 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, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

UD-5.11
FAÇADES COMMERCIALES

5.11.1. 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 du bâtiment. 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. Quels que soient les couleurs et matériaux employés, ils doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE UD-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UD-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UD-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :
- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume

et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UD-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence locales et adaptées, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions y compris les aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 100 m2 de terrain libre.

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

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

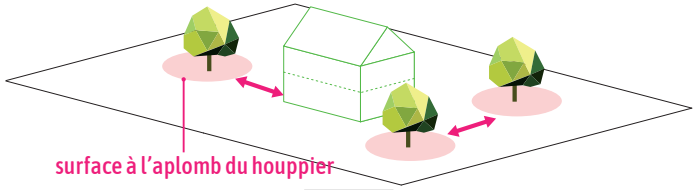


schéma n°16

UD-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

Rappel des définitions :

➡ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➡ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.
Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :
- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UD-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE RECUL

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès, du stationnement et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°17). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

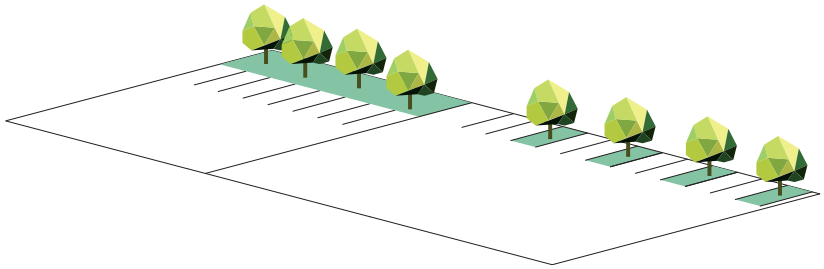


schéma n°17

UD-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.4.1. En zone UD, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,35.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 35% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre et 15% avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après). La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

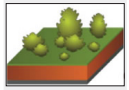
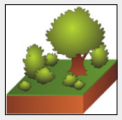
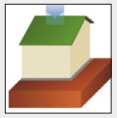
Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	**Espaces verts sur dalle II** **COEFFICIENT = 0,7** 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	**Espaces verts en pleine terre** **COEFFICIENT = 1,0** 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	**Mur végétalisé** **COEFFICIENT = 0,5** 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	**Toiture végétalisée** **COEFFICIENT = 0,7** 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération définis par l'ADEME

Rappel des définitions:

➡ Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable constitue une règle imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien voire au développement de la biodiversité en ville avec ce nouveau concept de végétalisation des constructions dans la ville. Concrètement, les nouvelles constructions et les réhabilitations importantes doivent intégrer dans leur projet un coefficient de végétalisation ou « coefficient de biotope ». L'avantage principal de ce coefficient est de chercher à concilier quantité et qualité, puisque l'indice peut être fixé en fonction de nombreux critères parmi lesquels les formes d'utilisation par vocation (logement, industries, commerces...). La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales. La Surface éco-aménageable devient ainsi une norme d'écologie minimale.
Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surface éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², et un espace de pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : (100x0,5)+(100x1) = 150 m²

6.1.4.3. Les dispositions de l'article **UD-6.1.4.1** ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UD-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UD-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UD-6.2.1.1**, en cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **UD-6.2.1.1** à **UD-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UD-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UD-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;

à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

UD-6.2.3 .DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.3.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé ou paysager remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.3.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.3.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.3.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.3.5. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent

la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.3.6. Les dispositions des articles **UD-6.2.3.1** à **UD-6.2.3.5**, ne s'appliquent pas dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UD-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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.

6.3.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

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

UD-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UD-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

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

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des espaces publics. Sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée, leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%.

7.1.1.5. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.6. Les aires de stationnement extérieures doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.7. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UD-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UD-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

UD-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **UD-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 **UD-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus

directement assimilables ;

- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées.
-

UD-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UD-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
LOGEMENT	**Logement :** Il est exigé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m2 de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : À l'exception des logements locatifs financés par des prêts aidés de l'État, pour lesquels aucune norme n'est fixée, pour les constructions et programmes de5 logements et plus, il est exigé : • 1 place de stationnement par tranche de 5 logements entamée.
HÉBERGEMENT	Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

UD-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	• Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** • Il est exigé 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : • il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension

UD-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE

BUREAUX	1 place pour 55 m² de surface de plancher

UD-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	• 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

UD-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

UD-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UD-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour l'extension ou la surélévation des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :
- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dès lors qu'aucun nouveau logement n'est créé.

UD-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.

UD-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UD-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UD-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

UD-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,50 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logements ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UD-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

UD-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UD-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

UD-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UD-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

UD-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UD-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone **UD** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



UE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif ou de services publics et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement. Ces équipements sont de différentes natures : sportive, scolaire, administrative...

En comprend un secteur UEv dédié à une aire d'accueil des gens du voyage .

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UE

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UE** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible à moyenne) ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés** et **des alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «patrimoine vernaculaire» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.
  Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger» ;
- des zones potentiellement inondables du fait des **axes de ruissellement** constatés sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

Une partie de la zone **UE** est couverte par un **périmètre en attente de projet d'aménagement global**, institué au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

La zone **UE** est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Jouy-le-Moutier est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UE**.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UE ci-après.

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

UE-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. Les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seule la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

1.1.4. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UE-2.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement	UEv	UE	
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		UE	UEv
Restauration		UE	UEv
Commerce de gros			
Activités de services avec l'accueil de clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt		UE	UEv
Bureau	UE		UEv
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	UE		UEv
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	UE		UEv
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs	UE		UEv
Lieux de culte		UE	UEv
Autres équipements recevant du public			

UE-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

UE-1.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UEV

1.2.1.1. Dans les zones **UE** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UE-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.1.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits.

1.2.1.3. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées en annexe du PLU, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

UE-1.2.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UEV

1.2.2.1. Dans le secteur **UEv** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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** ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UE-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits.

1.2.2.3. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées en annexe du PLU, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

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

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UE-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1 Les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services généraux de la zone, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés. Dans tous les cas, les constructions à destination de logements sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² par unité foncière.

2.1.2. Sont autorisées, les activités d'artisanat et de commerce de détail et de restauration, ainsi que les entrepôts, dès lors qu'ils sont liés à une activité existante sur le site.

2.1.3. Les lieux de culte sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement.

2.1.4. 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
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.5. 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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.6. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UE** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UE-4** à **UE-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.1.7. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat, liées à l'activité existante sur le site, qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.8. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.9. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle et sonores vis-à-vis des voisins.

2.1.10 . Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement.

Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

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

UE-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UE-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UE-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UE À L'EXCEPTION DU SECTEUR UEV

4.1.1.1. Non réglementé.

UE-4.1.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UEV

4.1.2.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain comprise au sein de la zone.

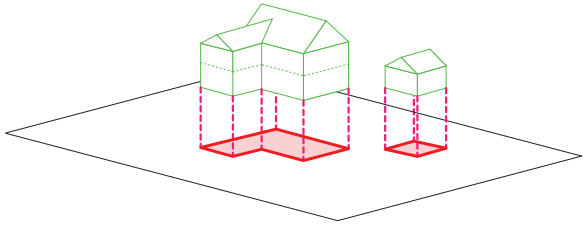


schéma n°1

UE-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

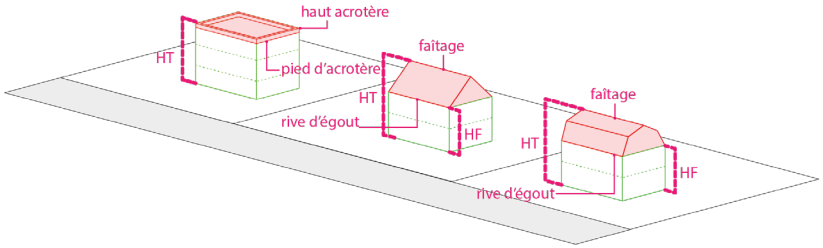


schéma n°2

UE-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE À L'EXCEPTION DU SECTEUR UEV

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 18,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 14,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 14,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif**

et services publics.

UE-4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UEV

4.2.2.1. La hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder **7,00 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.2.2. Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UE-4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3) ;

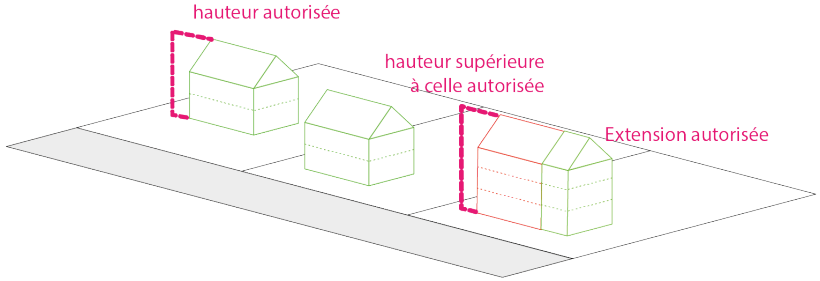


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

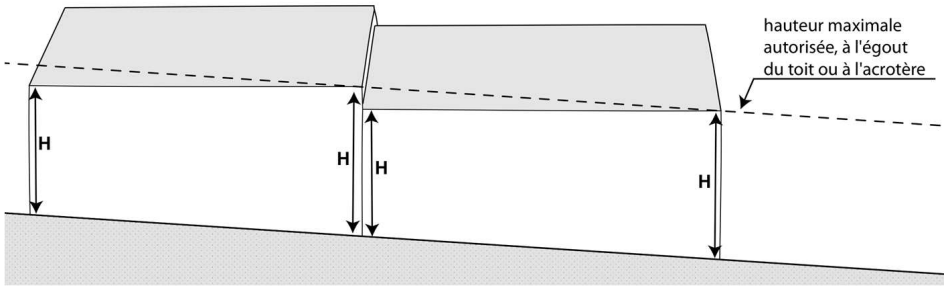


schéma n°4

4.2.2.5. Une majoration de la hauteur totale peut être autorisée dans les cas suivants uniquement :
- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, peuvent être autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

4.2.2.6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UE-4.2.1**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UE-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UE-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UE-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UE-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

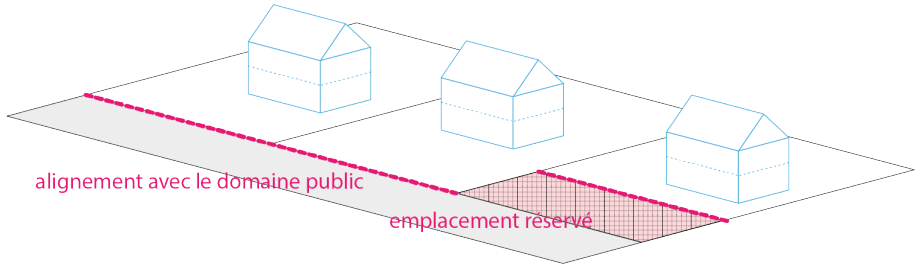


schéma n°5

UE-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UE, Y COMPRIS LE SECTEUR UEV

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées (cf. schéma n°6) :

- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- **ou en recul des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

4.3.2.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles, ces dernières doivent être implantées avec **un recul de 1 mètres minimum** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

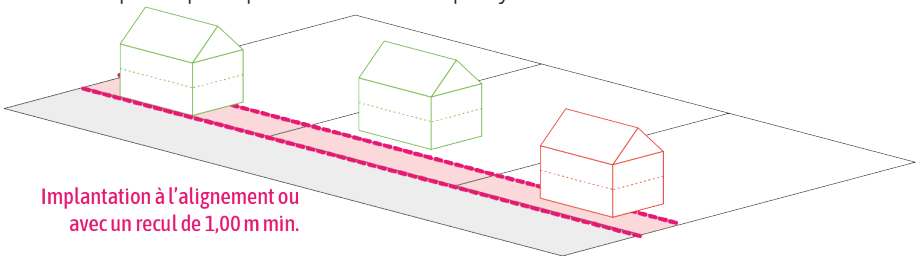


schéma n°6

4.3.2.3. Selon la configuration de l'espace public, les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables) situées à l'alignement ne peuvent être autorisés qu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du

gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UE-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UE-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

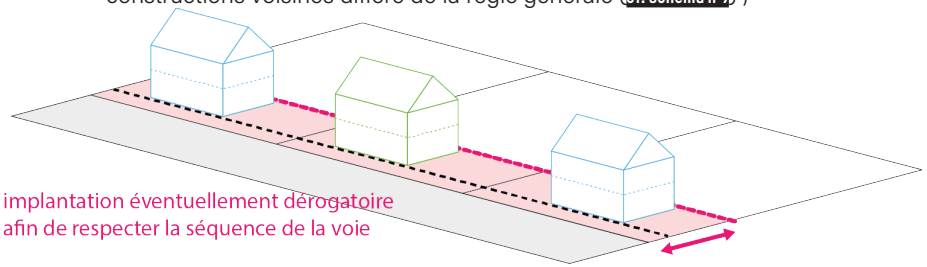


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

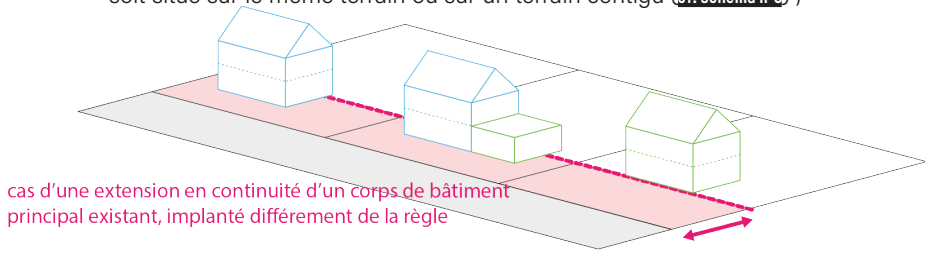


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

UE-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UE-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, Y COMPRIS LE SECTEUR UEV

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;
- soit **en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) d'au moins **1,00 mètres.**

cf. schéma n°9

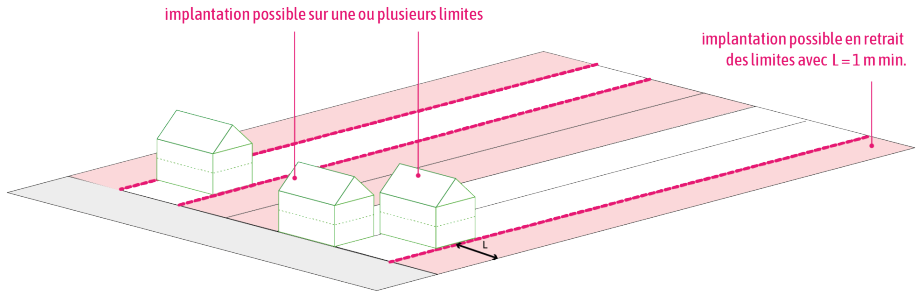


schéma n°9

4.4.1.2. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4.4.1.3. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

4.4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UE-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UE-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme 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 de l'article **UE-4.4.1** 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.

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

UE-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
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UE-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UE-5** 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

UE-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UE-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UE-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.3. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

UE-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

UE-5.6
CLÔTURES

UC-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 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

UE-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UE-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

5.8.2. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant.

UE-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UE-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UE-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UE-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UE-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UE-5.10
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Préambule

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

5.10.1.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux ne peuvent être autorisés que 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.

5.10.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

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

5.10.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute

extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.10.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.10.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.10.7 La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.10.8. 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.

5.10.9. 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, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

UE-5.11
FAÇADES COMMERCIALES

5.11.1. 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 du bâtiment. 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. Quels que soient les couleurs et matériaux employés, ils doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE UE-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UE-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UE-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :
- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume

et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UE-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence locales et adaptées, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions y compris les aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 100 m2 de terrain libre.

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

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

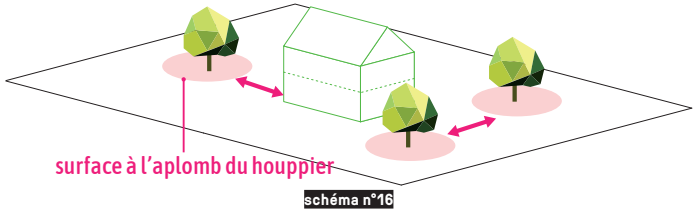


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, il est conseillé de réaliser une marge de recul traitée en jardin d'agrément comportant des plantations.

UE-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

Rappel des définitions :

➡ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➡ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.
Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :
- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UE-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE RECUL

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès, du stationnement et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°17). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

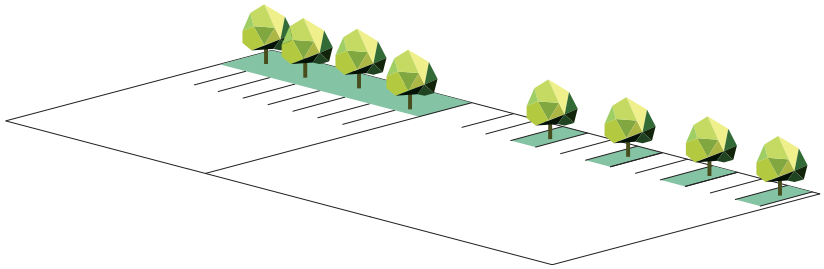


schéma n°17

UE-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.4.1. En zone **UE**, y compris le secteur **UEv**, 15% de la superficie du terrain doit être traité en espaces de pleine terre.

6.1.4.2. Les dispositions des articles **UE-6.1.4.1** ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UE-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UE-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UE-6.2.1.1**, en cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **UE-6.2.1.1** à **UE-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UE-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UE-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;

à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

UE-6.2.3 . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.3.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé ou paysager remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.3.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.3.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.3.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.3.5. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.3.6. Les dispositions des articles **UE-6.2.3.1** à **UE-6.2.3.5**, ne s'appliquent pas dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UE-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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.

6.3.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

.

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

UE-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UE-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

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

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des espaces publics. Sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée, leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%.

7.1.1.5. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.6. Les aires de stationnement extérieures doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.7. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UE-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UE-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

UE-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **UE-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 **UE-**

7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;

- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées.
-

UE-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UE-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
LOGEMENT	**Logement :** Il est exigé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m2 de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : À l'exception des logements locatifs financés par des prêts aidés de l'État, pour lesquels aucune norme n'est fixée, pour les constructions et programmes de5 logements et plus, il est exigé : • 1 place de stationnement par tranche de 5 logements entamée.

UE-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	• Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** • Il est exigé 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UE-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE

BUREAUX	1 place pour 55 m² de surface de plancher

UE-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	• 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

UE-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

UE-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UE-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour l'extension ou la surélévation des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :
- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dès lors qu'aucun nouveau logement n'est créé.

UE-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.

UE-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UE-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

UE-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,50 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logements ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UE-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

UE-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UE-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être

dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

UE-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UE-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

UE-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UE-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone UE un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



UF

Il s’agit de la zone urbaine de la ferme d’Écancourt.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UF

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UF** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte) ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «patrimoine vernaculaire» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.
  Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger».

La zone **UF** est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Jouy-le-Moutier est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UF**.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UF ci-après.

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

UF-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 UF.2).**

1.1.1. Les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seule la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UF-2.

DESTINATIONS/sous-destination	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 l'accueil de clientèle			■
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
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'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public	■		

UF-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UF** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 **UF-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 quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UF-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits.

ARTICLE UF-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UF-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1 Les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services généraux de la zone, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

2.1.2. 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
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.3. 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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;

- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.4. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UF** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UF-4** à **UF-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.5. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.6. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.7. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle et sonores vis-à-vis des voisins.

2.1.8 . Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

ARTICLE UF-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UF-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UF-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UF-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UF-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UF-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UF

4.1.1.1. Non réglementé.

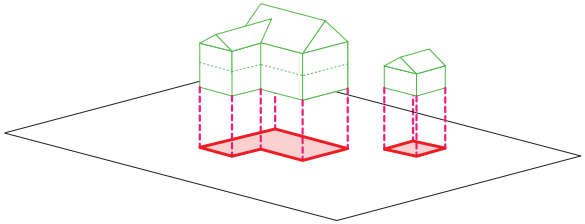


schéma n°1

UF-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

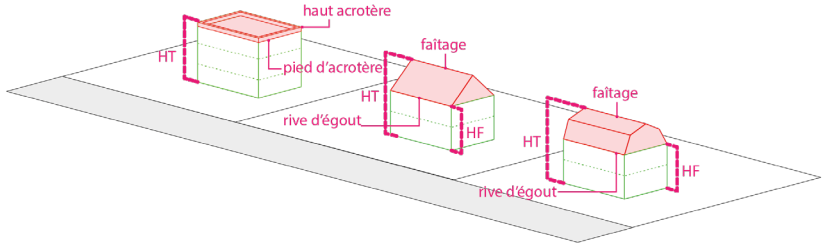


schéma n°2

UF-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 11,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UF-4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3);

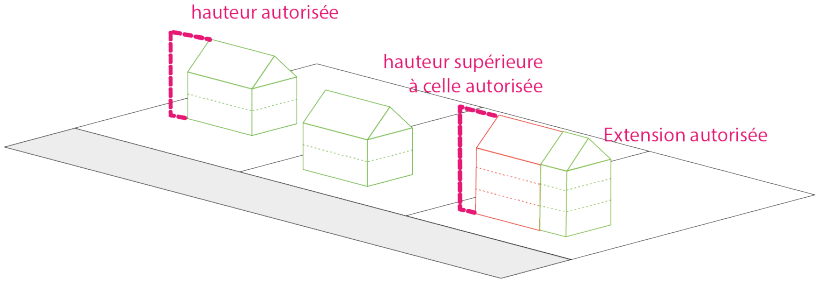


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

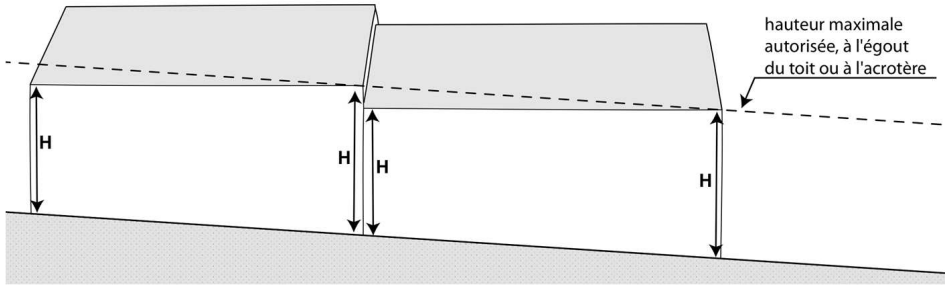


schéma n°4

4.2.2.5. Une majoration de la hauteur totale peut être autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, peuvent être autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

4.2.2.6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UF-4.2.1**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UF-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UF-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UF-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UF-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

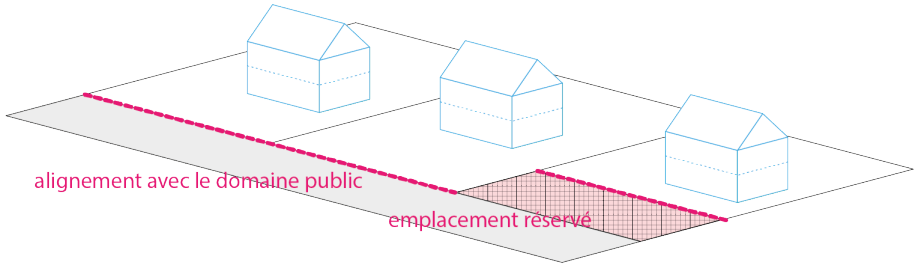


schéma n°5

UF-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UF

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées (cf. schéma n°6) :

- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- **ou en recul des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

4.3.2.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles, ces dernières doivent être implantées avec **un recul de 1 mètres minimum** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

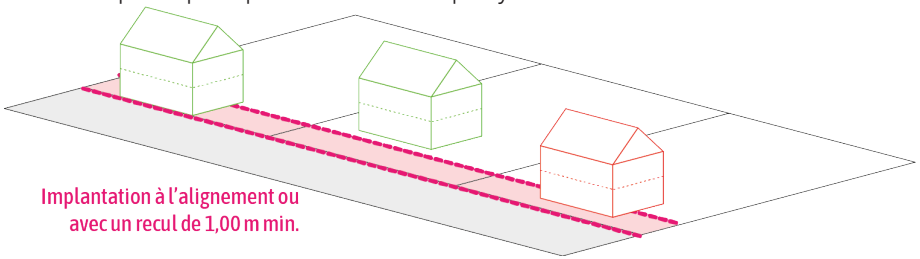


schéma n°6

4.3.2.3. Selon la configuration de l'espace public, les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables) situées à l'alignement ne peuvent être autorisés qu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UF-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UF-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

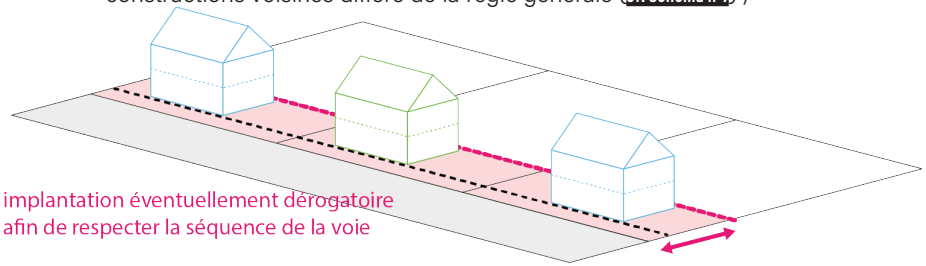


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

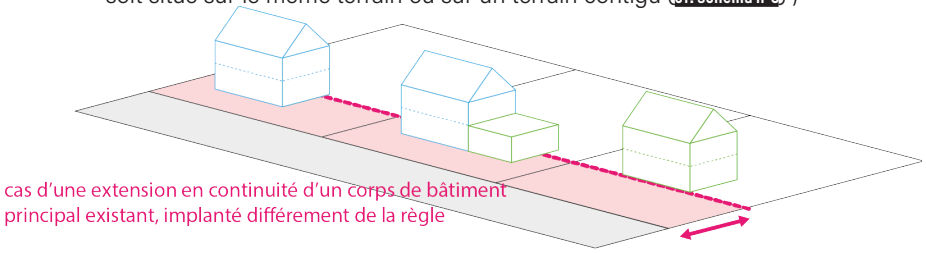


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné..

UF-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UF-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;
- soit **en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) d'au moins **1,00 mètres.**

cf. schéma n°9

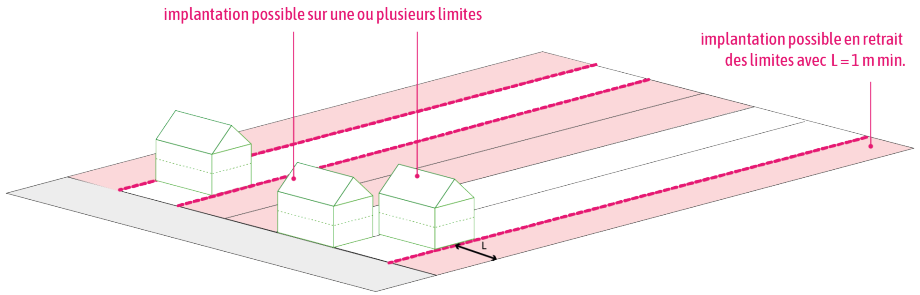


schéma n°9

4.4.1.2. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4.4.1.3. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

4.4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UF-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UF-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme 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 de l'article **UF-4.4.1** 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.

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

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

4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE UF-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UF-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article UD-5 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

UF-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UF-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les

façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UF-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.3. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

UF-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié, les ouvertures doivent de préférence être alignées 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. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°14).

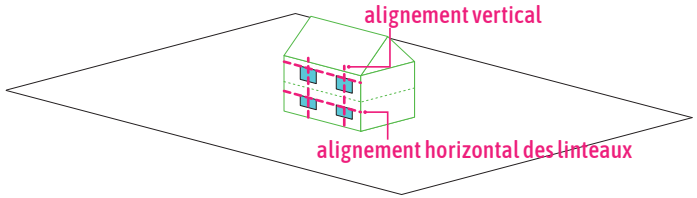


schéma n°14

5.5.2. Les coffrets de volets roulants extérieurs doivent de préférence être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

UF-5.6
CLÔTURES

UC-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 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

UF-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UF-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

5.8.2. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant.

UF-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UF-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UF-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UF-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UF-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UF-5.10
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Préambule

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

5.10.1.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux ne peuvent être autorisés que 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.

5.10.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

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

5.10.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.10.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.10.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.10.7 La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.10.8. 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.

5.10.9. 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, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

UF-5.11
FAÇADES COMMERCIALES

5.11.1. 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 du bâtiment. 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. Quels que soient les couleurs et matériaux employés, ils doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE UF- 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UF-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions:
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UF-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :
- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UF-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence locales et adaptées, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions y compris les aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 100 m2 de terrain libre.

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

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

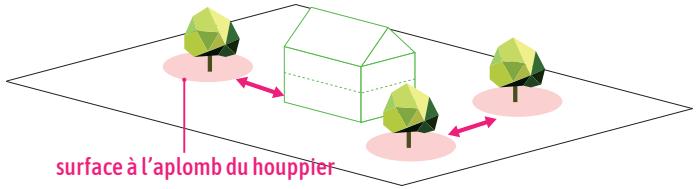


schéma n°16

UF-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

Rappel des définitions :

➡ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➡ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.
Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UF-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE RECUL

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès, du stationnement et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°17). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

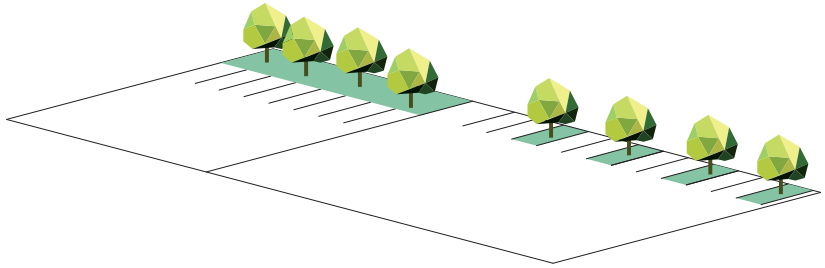


schéma n°17

UF-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.4.1. Non réglementé.

UF-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UF-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.

6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UF-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;

à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

UF-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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.

6.3.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE UF-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UF-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UF-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

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

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des espaces publics. Sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée, leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%.

7.1.1.5. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.6. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.7. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UF-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UF-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

UF-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **UF-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 **UF-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus

directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées.

UF-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UF-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
LOGEMENT	**Logement :** Il est exigé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m2 de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : À l'exception des logements locatifs financés par des prêts aidés de l'État, pour lesquels aucune norme n'est fixée, pour les constructions et programmes de 3 logements et plus, il est exigé : • 1 place de stationnement par tranche de 3 logements entamée.

UF-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	• Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** • Il est exigé 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Autres hébergements touristique • il est exigé 1 place par hébergement

UF-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE

BUREAUX	1 place pour 55 m² de surface de plancher

UF-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	• 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

UF-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UF-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UF-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

UF-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,50 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logements ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UF-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

UF-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UF-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

UF-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UF-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

UF-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UF-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone UF un dépassement des règles relatives

au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



UH

Il s'agit d'une zone urbaine dite de l'Hautil, au sein du hameau d'Écancourt, à vocation d'activités et d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif ou de services publics et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UH

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UH** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte) ;
- des **espaces verts protégés** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «patrimoine vernaculaire» et de **murs protégés** qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
  Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.
  Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger» ;
- des zones potentiellement inondables du fait des **axes de ruissellement** constatés sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

La zone **UH** est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Jouy-le-Moutier est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UH**.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UH ci-après.

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

UH -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. Les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seule la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

1.1.4. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UH-2.

DESTINATIONS/sous-destination	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 l'accueil de clientèle			■
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
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'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public	■		

UH-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UH** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UH-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits.

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

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UH-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1 Les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services généraux de la zone, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

2.1.2. Les constructions nouvelles à destination d'hébergement sont autorisées à condition d'être liées à l'exploitation d'un établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.

2.1.3. 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
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.4 . 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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.5. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UH** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UH-4** à **UH-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.6. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.7. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.8. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle et sonores vis-à-vis des voisins.

2.1.9 . Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

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

UH-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UH-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UH-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UH-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UH-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UH

4.1.1.1. Non réglementé.

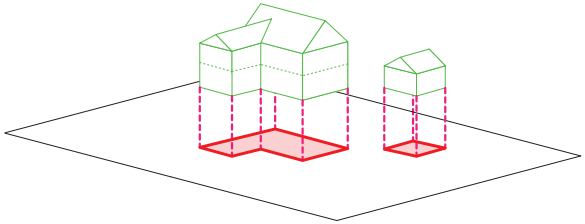


schéma n°1

UH-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

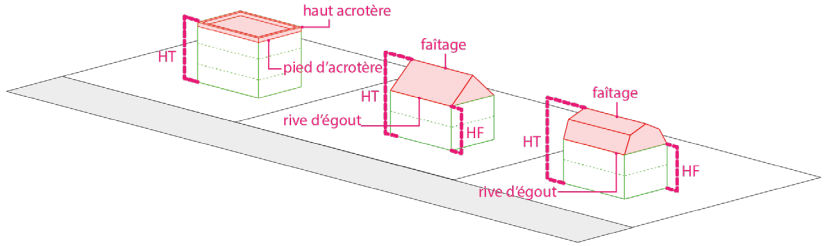


schéma n°2

UH-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 18,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 14,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 14,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif**

et services publics.

UH -4.2.3.DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3);

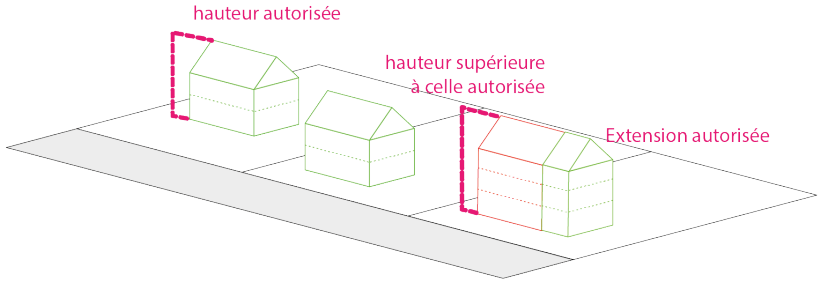


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

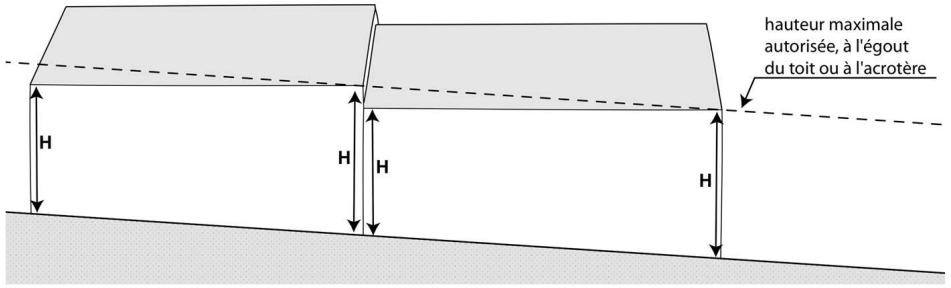


schéma n°4

4.2.2.5. Une majoration de la hauteur totale peut être autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, peuvent être autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

4.2.2.6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UH-4.2.1**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UH-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UH-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UH-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UH-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

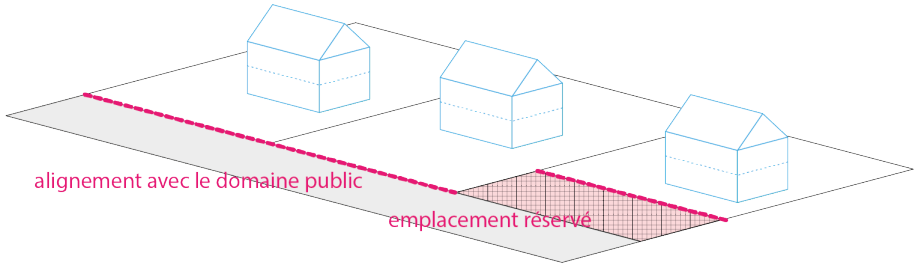


schéma n°5

UH-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UH

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées (cf. schéma n°6) :

- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- **ou en recul des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

4.3.2.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles, ces dernières doivent être implantées avec **un recul de 1 mètres minimum** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

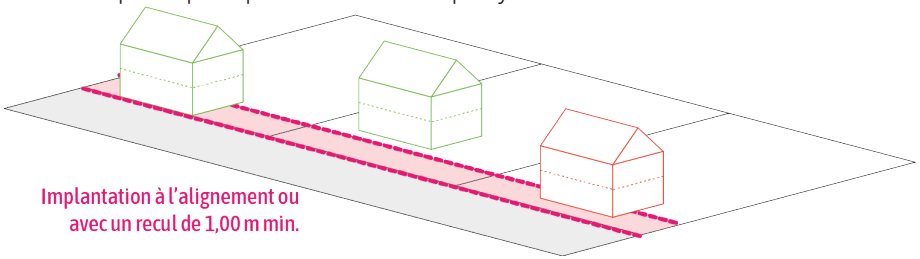


schéma n°6

4.3.2.3. Selon la configuration de l'espace public, les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables) situées à l'alignement ne peuvent être autorisés qu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UH-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UC-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

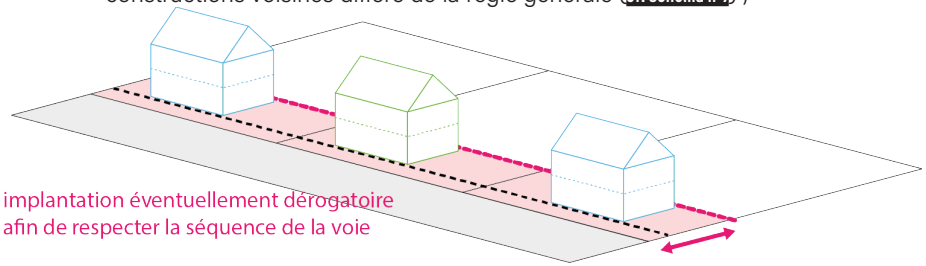


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

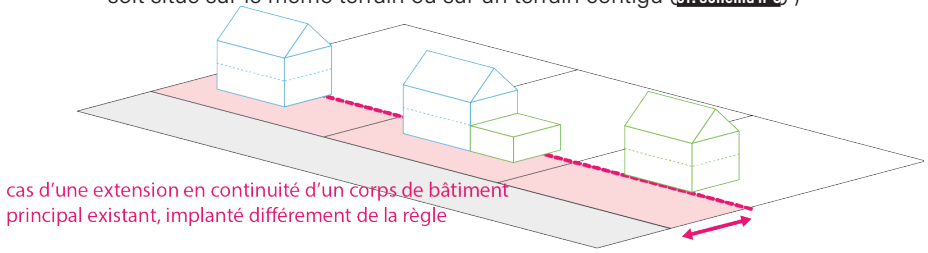


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

UH-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UH-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;
- soit **en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) d'au moins **1,00 mètres.**

cf. schéma n°9

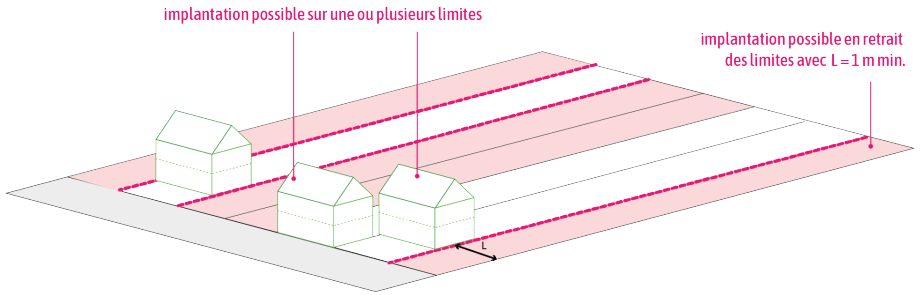


schéma n°9

4.4.1.2. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4.4.1.3. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

4.4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UH-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UH-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme 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 de l'article **UH-4.4.1** 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.

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

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

4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE UH-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UH-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UH-5** 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

UH-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UH-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les

façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UH-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.3. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

UH-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

UH-5.6
CLÔTURES

UH-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 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

UH-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UH-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions

avoisinantes.

5.8.2. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant.

UH-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UH-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UH-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UH-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UH-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UH-5.10
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Préambule

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

5.10.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux ne peuvent être autorisés que 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.

5.10.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

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

5.10.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.10.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.10.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.10.7 La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.10.8. 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.

5.10.9. 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, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.10.10. Les murs en pierre identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront être préservés et entretenus. Tous les travaux mis en œuvre sur ces murs doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

UH-5.11
FAÇADES COMMERCIALES

5.11.1. 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 du bâtiment. 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. Quels que soient les couleurs et matériaux employés, ils doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE UH-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UH-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie UH-6.1.2 ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :
- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : choix des matériaux

du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UH-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence locales et adaptées, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions y compris les aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 100 m2 de terrain libre.

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

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

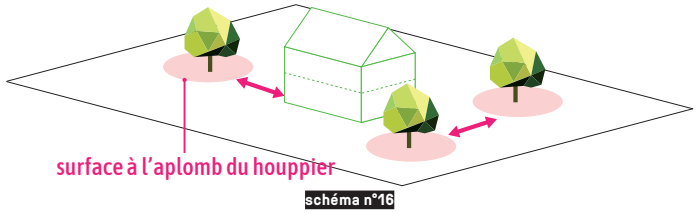


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, il est conseillé de réaliser une marge de recul traitée en jardin d'agrément comportant des plantations.

UH-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

Rappel des définitions :

➡ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➡ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.
Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :
- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UH-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE RECUL

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès, du stationnement et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°17). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

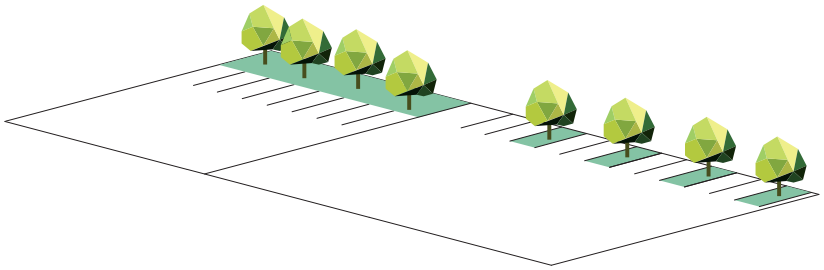


schéma n°17

UH-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.4.1. En zone **UH**, **50%** de la superficie du terrain doit être traité en espaces de pleine terre.

6.1.4.2. Les dispositions des articles **UH-6.1.4.1** ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UH-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UH-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UH-6.2.1.1**, en cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **UH-6.2.1.1** à **UH-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UH-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UH-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;

à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

UH-6.2.3 .DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.3.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé ou paysager remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.3.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.3.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.3.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.3.5. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.3.6. Les dispositions des articles **UH-6.2.3.1** à **UH-6.2.3.5**, ne s'appliquent pas dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UH-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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.

6.3.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

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

UH-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UH-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

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

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des espaces publics. Sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée, leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%.

7.1.1.5. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.6. Les aires de stationnement extérieures doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.7. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UH-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UH-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

UH-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **UH-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 **UH-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus

directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées.

UH-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UH-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
LOGEMENT	**Logement :** Il est exigé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m2 de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : À l'exception des logements locatifs financés par des prêts aidés de l'État, pour lesquels aucune norme n'est fixée, pour les constructions et programmes de 3 logements et plus, il est exigé : • 1 place de stationnement par tranche de 3 logements entamée.
HÉBERGEMENT	Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

UH-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE

BUREAUX	1 place pour 55 m^2 de surface de plancher
CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION	**Personnel** : 1 place de stationnement pour 5 employés **Public** : 1 place de stationnement pour 3 places de spectateur.

UH-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	• 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

UH-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

UH-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UH-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour l'extension ou la surélévation des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :
- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dès lors qu'aucun nouveau logement n'est créé.

UH-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.

UH-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UH-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UH-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

UH-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,50 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logements ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UH-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

UH-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UH-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

UH-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UH-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

UH-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UH-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone UH un dépassement des règles relatives

au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



UI

Il s’agit de la zone urbaine à vocation économique, correspondant aux zones d’activités des Forboeufs et des Saules Brûlés

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UI

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UI** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible à moyenne) ;
- des **espaces verts protégés, des espaces cultivés protégés** et **des alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «patrimoine vernaculaire» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.
  Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger» .

La zone **UI** est concernée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** au titre des articles L.151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme.

La zone **UI** est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Jouy-le-Moutier est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **UI** est par ailleurs concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation auquel il faudra se rapporter pour les règles de constructions selon les zones d'aléas.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UI**.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UI ci-après.

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

UI -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 UI.2).**

1.1.1. Les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seule la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

1.1.4. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UI-2.

DESTINATIONS/sous-destination	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 l'accueil de clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
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'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

UI-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UI** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 **UI-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 quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UI-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits.

1.2.3. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées en annexe du PLU, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

ARTICLE UI-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UI-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1 Les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services généraux de la zone. Dans tous les cas, les constructions à destination de logements sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² par unité foncière.

2.1.2. Les constructions nouvelles à destination de restauration sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
- et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
- et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.3. Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts sont autorisées à condition d'être liées à une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

2.1.4. 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
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.5. 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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.6. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UI** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UI-4** à **UI-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.7. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.8. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.9. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle et sonores vis-à-vis des voisins.

2.1.10 . Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :
- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

ARTICLE UI-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UI-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UI-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UI-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UI-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UI

4.1.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **60% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

4.1.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

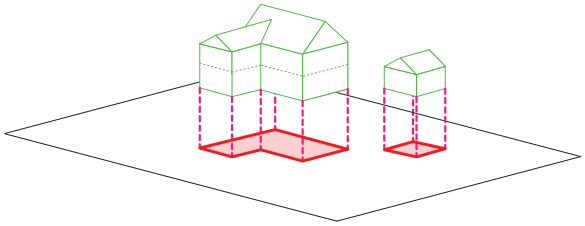


schéma n°1

UI-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

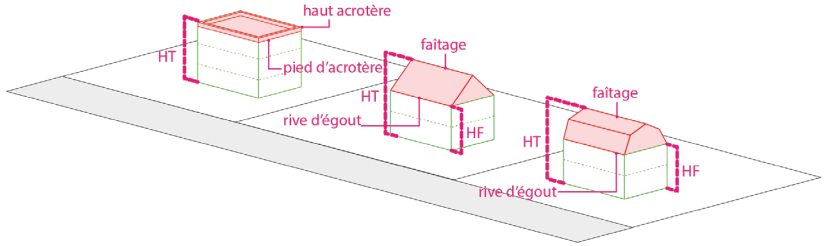


schéma n°2

UI-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 14,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 10,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 10,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UI -4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3);

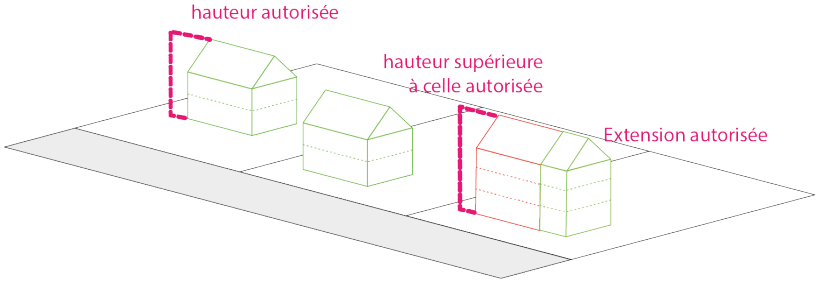


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

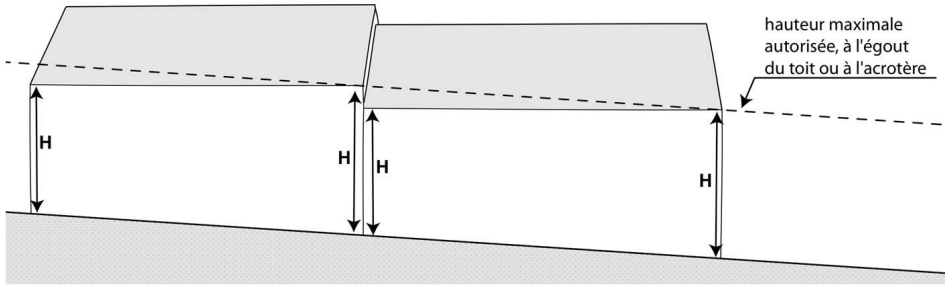


schéma n°4

4.2.2.5. Une majoration de la hauteur totale peut être autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, peuvent être autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

4.2.2.6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UI-4.2.1**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UI-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UI-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UI-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UI-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

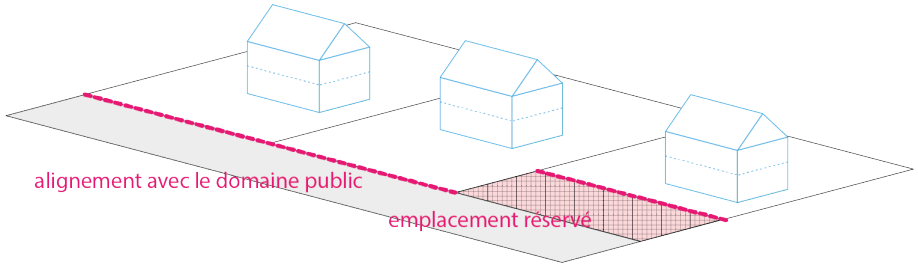


schéma n°5

UI-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UI

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement du Boulevard de l'Oise** ou de la limite qui s'y substitue.

4.3.2.2. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **en recul d'au moins 2 mètres des autres voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue . cf. schéma n°6

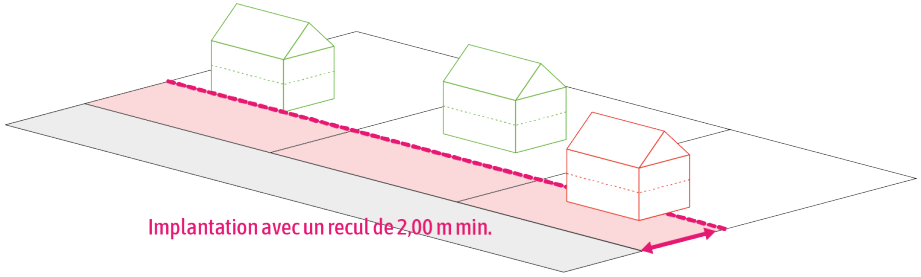


schéma n°6

4.3.2.3. Selon la configuration de l'espace public, les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables) situées à l'alignement ne peuvent être autorisés qu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UI-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UI-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

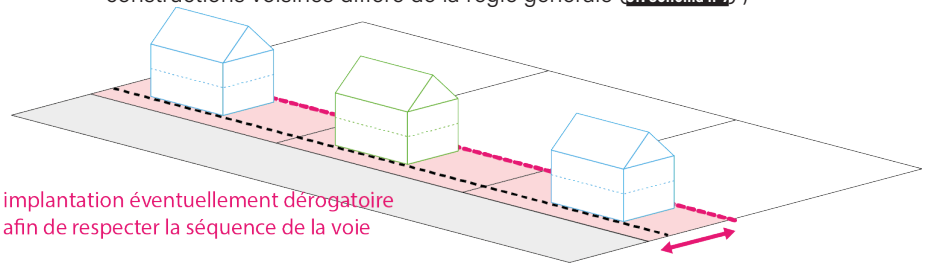


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

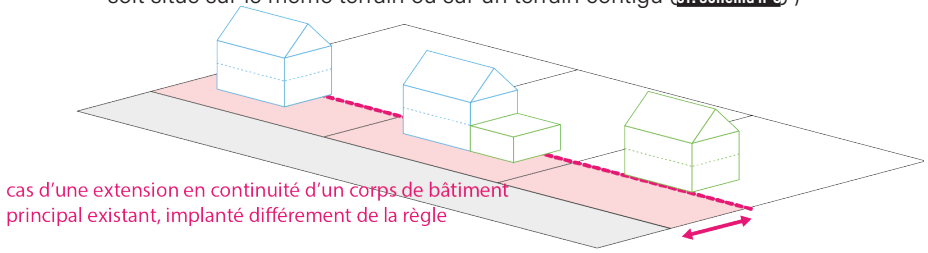


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

UI-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UI-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limites séparatives** lorsque les mesures prises sont compatibles avec les règles de sécurité, notamment pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu). Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;
- soit **en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) d'au moins **6,00 mètres s'il s'agit d'une limite contiguë à une zones d'habitat. Ce retrait est réduit à 2 mètres pour toutes les autres limites séparatives.**

cf. schéma n°9

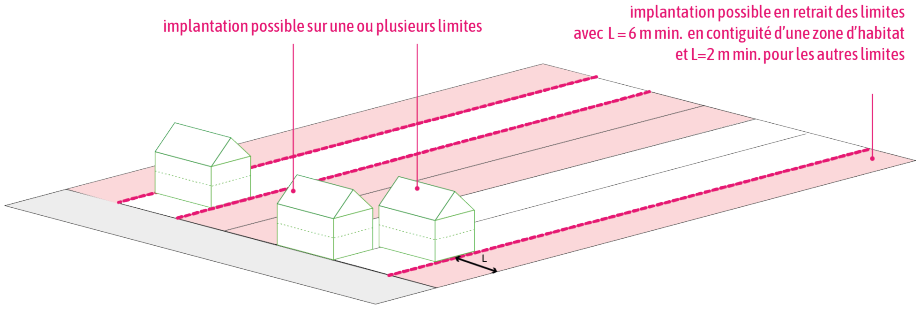


schéma n°9

4.4.1.2. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

4.4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UI-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UI-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme 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 de l'article **UI-4.4.1** 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.

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

UI-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.

Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UI-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UI-5** 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

UI-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UI-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les

façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UI-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.3. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

UI-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

UI-5.6
CLÔTURES

UI-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 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

UI-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

5.6.2.1. Les clôtures sur rue doivent être réalisées sous la forme :
- ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé ou non de haies vive d'essences locales ;
- d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive d'essences locales.

5.6.2.2. Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique...sont interdits.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .

UI-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UI-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 du bâtiment. 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. Quels que soient les couleurs et matériaux employés, ils doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE UI-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UI-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UI-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :
- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume

et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UI-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence locales et adaptées, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions y compris les aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 100 m2 de terrain libre.

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

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

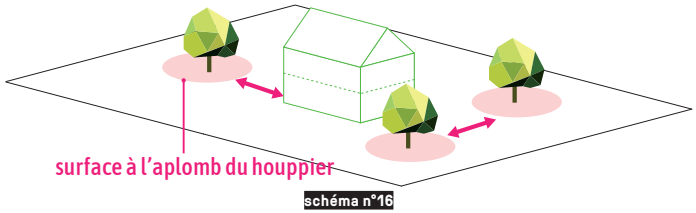


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, il est conseillé de réaliser une marge de recul traitée en espace planté.

UI-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

Rappel des définitions :

➡ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➡ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.
Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :
- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UI-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE RECUL

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès, du stationnement et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°17). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

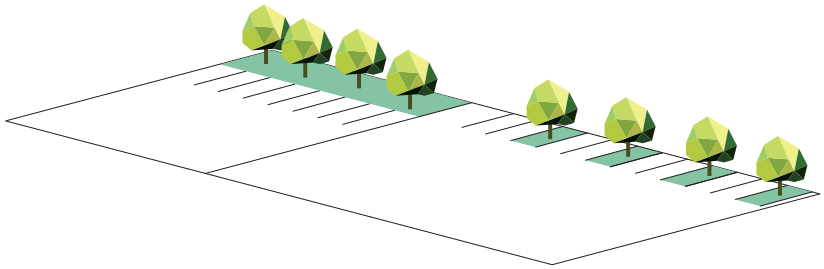


schéma n°17

UI-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.4.1. En zone UI, 15% de la superficie du terrain doit être traité en espaces de pleine terre.

6.1.4.2. Les dispositions des articles UI-6.1.4.1 ne s'appliquent pas dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UI-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UI-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article UI-6.2.1.1, en cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles UI-6.2.1.1 à UI-6.2.1.2, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UI-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article UI-6.2.2.1, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;

à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

UI-6.2.3 . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.3.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé ou paysager remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.3.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.3.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.3.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.3.5. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.3.6. Les dispositions des articles **UI-6.2.3.1** à **UI-6.2.3.5**, ne s'appliquent pas dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UI-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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.

6.3.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE UI-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UI-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UI-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

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

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des espaces publics. Sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée, leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%.

7.1.1.5. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.6. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.7. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UI-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UI-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

UI-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **UI-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 **UI-**

7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;

- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées.

UI-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UI-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
LOGEMENT	**Logement :** Il est exigé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m2 de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : À l'exception des logements locatifs financés par des prêts aidés de l'État, pour lesquels aucune norme n'est fixée, pour les constructions et programmes de 3 logements et plus, il est exigé : • 1 place de stationnement par tranche de 3 logements entamée.

UI-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT	
RESTAURATION	• Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** • Il est exigé 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Commerce de gros Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UI-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE

BUREAUX	1 place pour 55 m² de surface de plancher
CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
INDUSTRIE ET ENTREPÔTS	1 place pour 100 m² de surface de plancher d'activité industrielle ou d'entrepôt.

UI-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	• 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

UI-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

UI-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UI-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour l'extension ou la surélévation des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :
- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,

- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dès lors qu'aucun nouveau logement n'est créé.

UI-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.

UI-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UI-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UI-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

UI-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,50 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logements ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UI-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

UI-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UI-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être

dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

UI-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UI-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

UI-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UI-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone UI un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



UM

Il s’agit de la zone urbaine mixte, à dominante résidentielle, qui couvre le site des Merisiers, de part et d’autre de la rue d’Écancourt.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UM

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UM** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition moyenne) ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone **UM** est couverte par un **périmètre en attente de projet d'aménagement global**, institué au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

La zone **UM** est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Taverny est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UM.**

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UM ci-après.

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

UM-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 UM.2).**

1.1.1. Les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seule la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UM-2.

DESTINATIONS/sous-destination	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 l'accueil de clientèle	■		
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
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'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public	■		

UM-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UM** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 **UM-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 quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UM-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits.

ARTICLE UM-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UM-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1. 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
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.3. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UM**

sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UM-4** à **UM-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.4. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.5. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.6. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle et sonores vis-à-vis des voisins.

2.1.7 . Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

ARTICLE UM-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UM-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UM-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UM-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UM-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UM-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UM

4.1.1.1. Non réglementé.

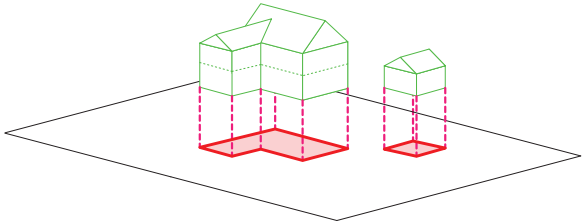


schéma n°1

UM-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

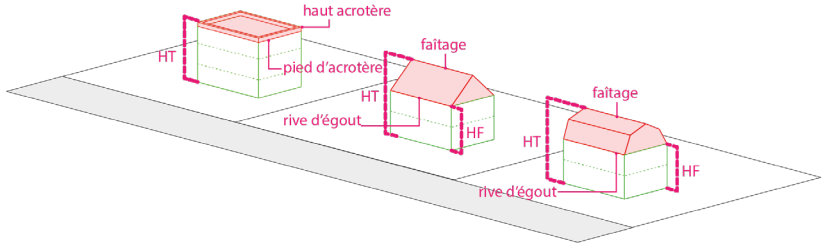


schéma n°2

UM-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 17,00 mètres au faîtage ou en haut de l'acrotère** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.3. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UM-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de

cheminées et de ventilation, locaux techniques.
Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3);

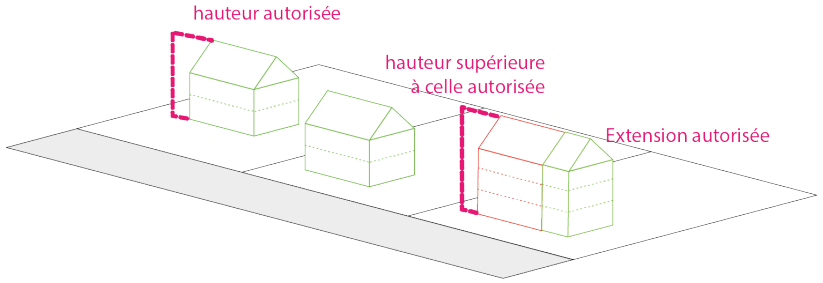


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

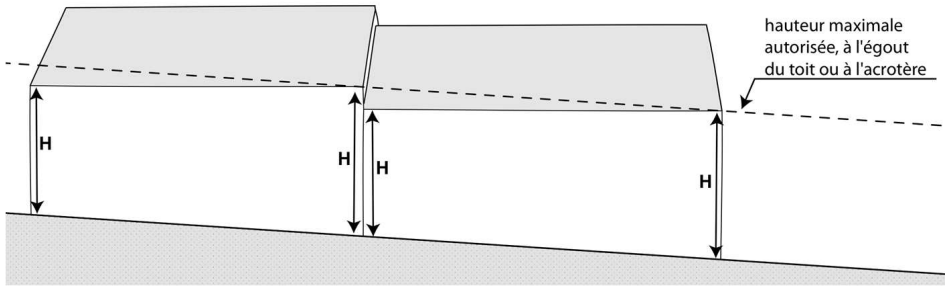


schéma n°4

4.2.2.5. Une majoration de la hauteur totale peut être autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, peuvent être autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

4.2.2.6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UM-4.2.1**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UM-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UM-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UM-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UM-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

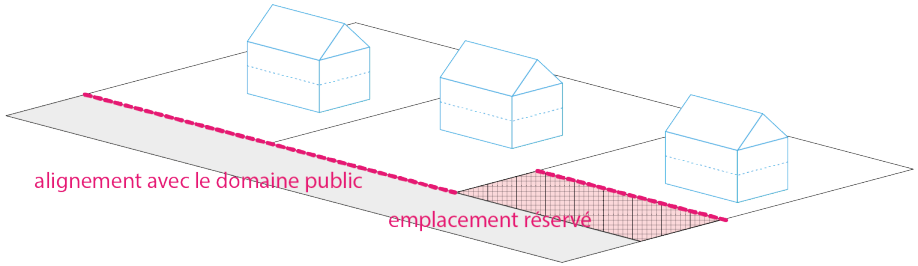


schéma n°5

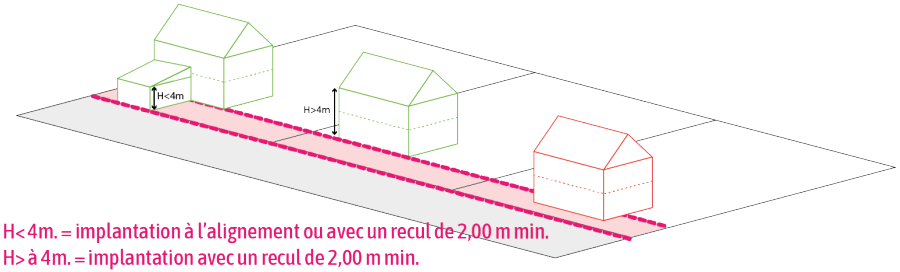
UM-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UM

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles dont la hauteur mesurée à l'égout du toit à en haut de l'acrotère est inférieure ou égale à 4 mètres, doivent être édifiées :

- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- **ou en recul d'au moins 2 mètres des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

4.3.2.2. Les constructions ou installations nouvelles dont la hauteur mesurée à l'égout du toit à en haut de l'acrotère est supérieure à 4 mètres, doivent être édifiées **en recul d'au moins 2 mètres des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

cf. schéma n°6



si H< 4m. = implantation à l'alignement ou avec un recul de 2,00 m min.
si H> à 4m. = implantation avec un recul de 2,00 m min.

schéma n°6

4.3.2.3. Selon la configuration de l'espace public, les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables) situées à l'alignement ne peuvent être autorisés qu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré

à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UM-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UM-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

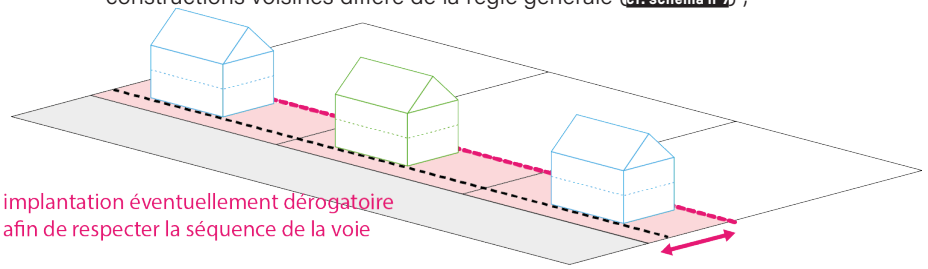


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

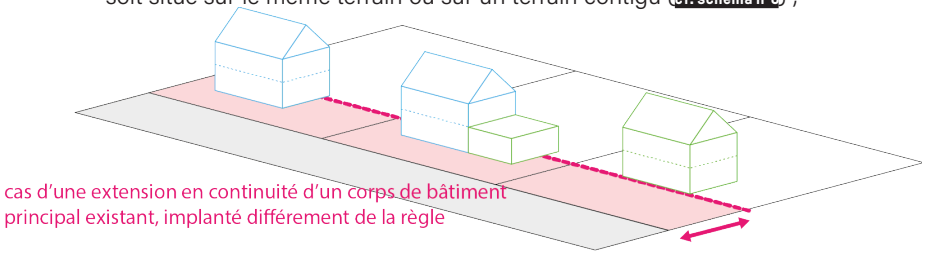


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

UM-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UM-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;
- soit **en retrait d'au moins 2,00 mètres des limites séparatives**.

cf. schéma n°9

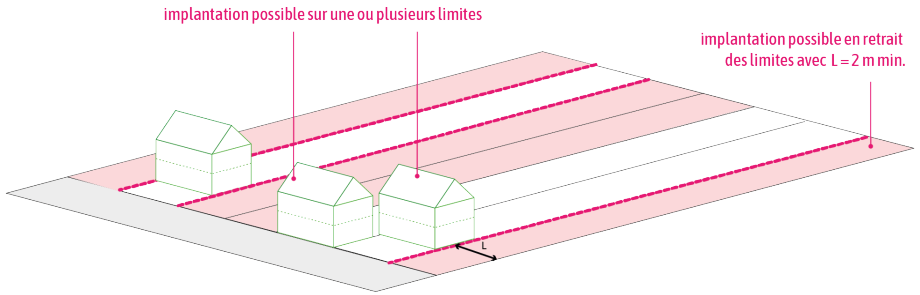


schéma n°9

4.4.1.2. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4.4.1.3. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

4.4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UM-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UM-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme 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 de l'article **UM-4.4.1** 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.

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

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

4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE UM-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UM-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UM-5** 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

UM-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UM-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les

façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UM-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique sur au moins 60% de sa surface ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable).

5.4.3. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.4. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.5. Les châssis vitrés en toiture doivent de préférence être encastrés, de proportion plus haute que large, positionnés dans la partie inférieure du rampant et ne pas disposer de dispositif d'occultation extérieure.

5.4.6. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

UM-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié, les ouvertures doivent de préférence être alignées 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. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°14).

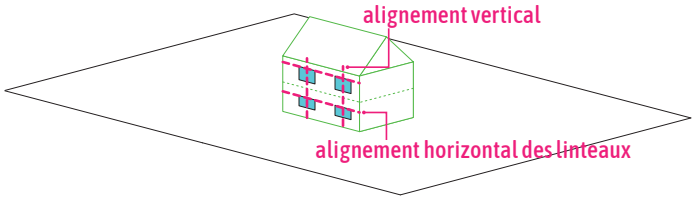


schéma n°14

5.5.2. Les coffrets de volets roulants extérieurs doivent de préférence être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

UM-5.6
CLÔTURES

UM-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 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que

carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelle que soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

5.6.1.78 La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes de celles énoncées aux articles **UM-5.6.2.** et **UM-5.6.3.** en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

UM-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

5.6.2.1. Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.2.2. Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique...sont interdits.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .

UM-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être doublés de haies végétalisées. À l'exception des accès.

UM-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UM-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

5.8.2. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant.

UM-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UM-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UM-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions

d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UM-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UM-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UM-5.10
FAÇADES COMMERCIALES

5.11.1. 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 du bâtiment. 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. Quels que soient les couleurs et matériaux employés, ils doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE UM-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UM-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions:
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UM-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :
- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UM-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence locales et adaptées, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions y compris les aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 100 m2 de terrain libre.

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

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

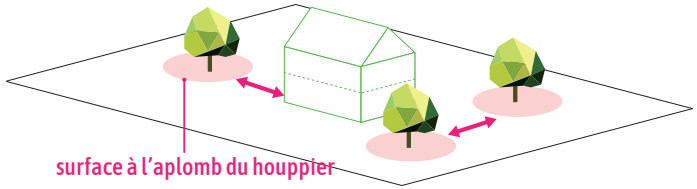


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, il est conseillé de réaliser une marge de recul traitée en jardin d'agrément comportant des plantations.

UM-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

Rappel des définitions :

➡ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➡ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.
Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

UM-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE RECUL

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès, du stationnement et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°17). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

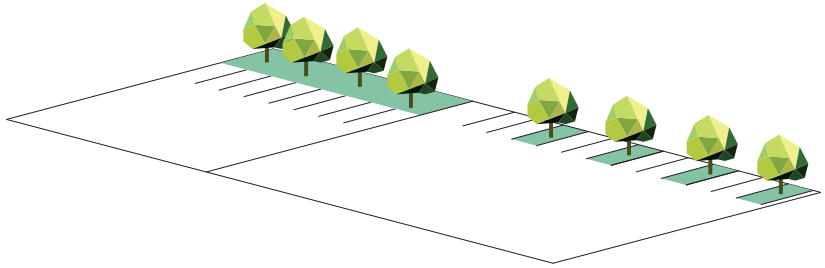


schéma n°17

UM-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.4.1. En zone **UM**, le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,15.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre et 5% avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le tableau ci-après). La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

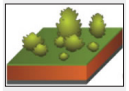
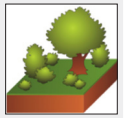
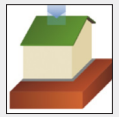
Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	**Espaces verts sur dalle II** **COEFFICIENT = 0,7** 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	**Espaces verts en pleine terre** **COEFFICIENT = 1,0** 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	**Mur végétalisé** **COEFFICIENT = 0,5** 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	**Toiture végétalisée** **COEFFICIENT = 0,7** 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

tableau des coefficients de pondération définis par l'ADEME

Rappel des définitions :

➡ Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable constitue une règle imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien voire au développement de la biodiversité en ville avec ce nouveau concept de végétalisation des constructions dans la ville. Concrètement, les nouvelles constructions et les réhabilitations importantes doivent intégrer dans leur projet un coefficient de végétalisation ou « coefficient de biotope ». L'avantage principal de ce coefficient est de chercher à concilier quantité et qualité, puisque l'indice peut être fixé en fonction de nombreux critères parmi lesquels les formes d'utilisation par vocation (logement, industries, commerces...). La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales. La Surface éco-aménageable devient ainsi une norme d'écologie minimale.
Il s'agit d'une valeur définie de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surface éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Exemple d'application : une parcelle qui comprend une façade végétalisée de 100 m², un espace de pleine terre de 100 m² bénéficiera de la surface éco-aménageable suivante : (100x0,5)+(100x1) = 150 m²

6.1.4.3. Les dispositions de l'article **UM -6.1.4.1** ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UM-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UM-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UM-6.2.1.1**, en cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **UM-6.2.1.1** à **UM-6.2.1.2**, ne s'appliquent pas dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

UM-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.

6.2.2.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UM-6.2.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;

à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

UM-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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.

6.3.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE UM-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UM-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UM-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un

stationnement excessif sur la voie publique.

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

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des espaces publics. Sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée, leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%.

7.1.1.5. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.6. Les aires de stationnement extérieures doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.7. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UM-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

UM-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

UM-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **UM-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 **UM-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées.

UM-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

UM-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
LOGEMENT	**Logement :** Il est exigé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : À l'exception des logements locatifs financés par des prêts aidés de l'État, pour lesquels aucune norme n'est fixée, pour les constructions et programmes de5 logements et plus, il est exigé : • 1 place de stationnement par tranche de 5 logements entamée.
HÉBERGEMENT	Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

UM-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	• Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** • Il est exigé 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : • il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension

UM-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE

BUREAUX	1 place pour 55 m² de surface de plancher

UM-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	• 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

UM-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

UM-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UM-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour l'extension ou la surélévation des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :
- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dès lors qu'aucun nouveau logement n'est créé.

UM-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.

UM-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UM-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UM-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UM-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,50 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logements ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UM-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

UM-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UM-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

UM-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

UM-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

UM-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UM-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes

d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone **UM** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES À URBANISER**



1AUM

Il s’agit de la zone à urbaniser mixte, à dominante résidentielle, qui couvre le site Bellefontaine de la ZAC de l’Hautil-Oise.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AUM

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **1AUM** est concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible à moyenne).

La zone **1AUM** est concernée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** au titre des articles L.151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme.

La zone 1AUM est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Jouy-le-Moutier est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **1AUM**.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone 1AUM ci-après.

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

1AUM-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 1AUM.2).**

1.1.1. Les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seule la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1AUM-2.

DESTINATIONS/sous-destination	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 l'accueil de clientèle	■		
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
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'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public	■		

1AUM-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **1AUM** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 **1AUM-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 quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **1AUM-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits.

ARTICLE 1AUM-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

1AUM-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1. 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
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.3. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et

installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **1AUM** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **1AUM-4** à **1AUM-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.4. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.5. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.6. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle et sonores vis-à-vis des voisins.

2.1.7 . Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

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

1AUM-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

1AUM-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUM-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUM-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

1AUM-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE 1AUM

4.1.1.1. Non réglementé.

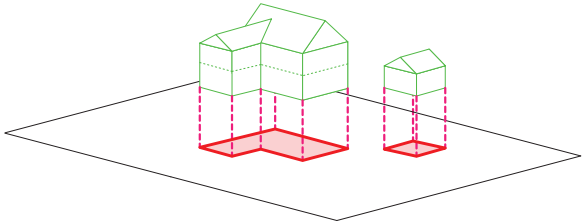


schéma n°1

1AUM-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

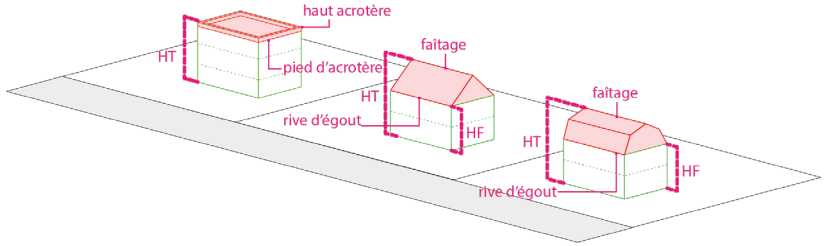


schéma n°2

1AUM-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUM

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 17,00 mètres au faîtage ou en haut de l'acrotère** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.3. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

1AUM-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de

cheminées et de ventilation, locaux techniques.
Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3);

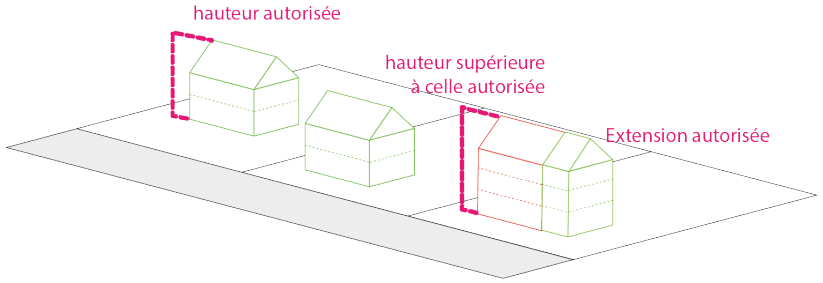


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

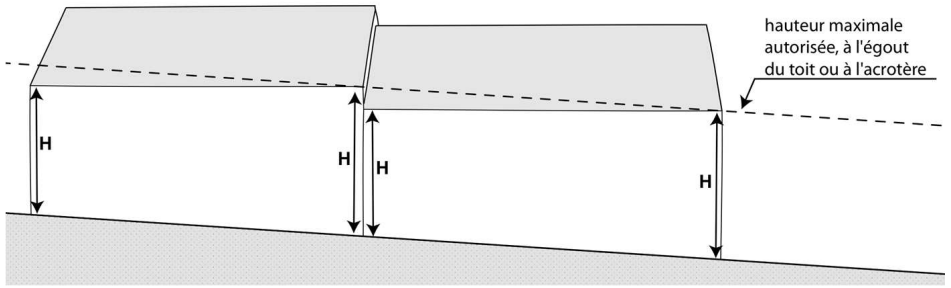


schéma n°4

4.2.2.5. Une majoration de la hauteur totale peut être autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, peuvent être autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

4.2.2.6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **1AUM-4.2.1**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

1AUM-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

1AUM-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **1AUM-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **1AUM-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

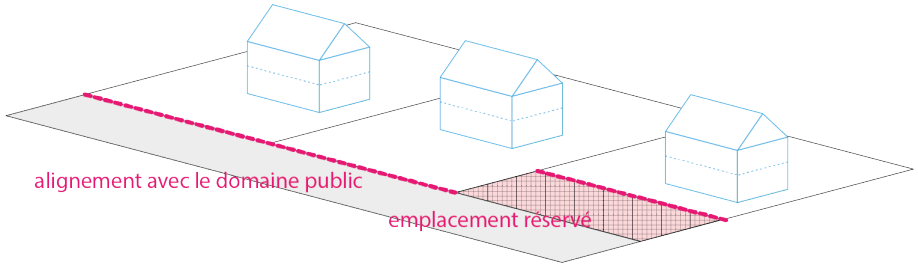


schéma n°5

1AUM-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE 1AUM

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles dont la hauteur mesurée à l'égout du toit à en haut de l'acrotère est inférieure ou égale à 4 mètres, doivent être édifiées :

- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- **ou en recul d'au moins 2 mètres des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. cf. schéma n°6

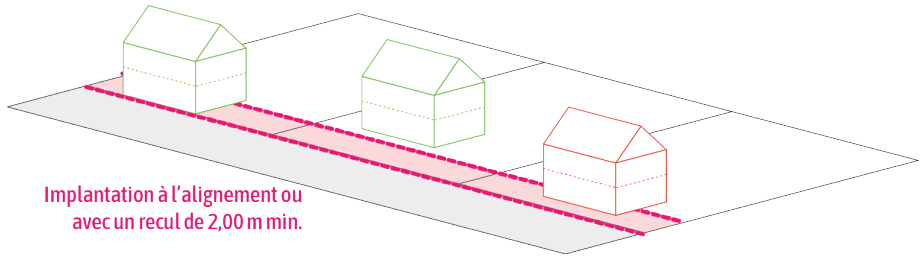


schéma n°6

4.3.2.3. Selon la configuration de l'espace public, les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables) situées à l'alignement ne peuvent être autorisés qu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AUM-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **1AUM-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

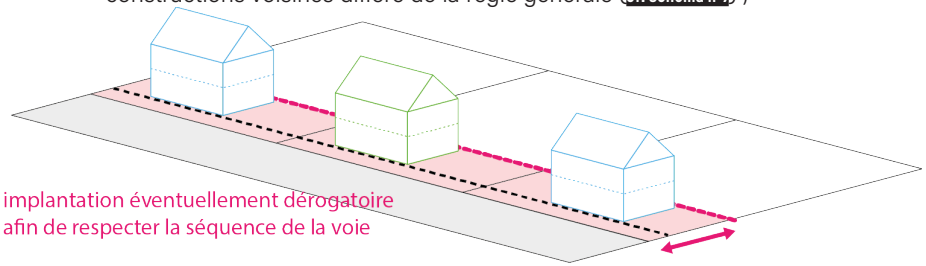


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

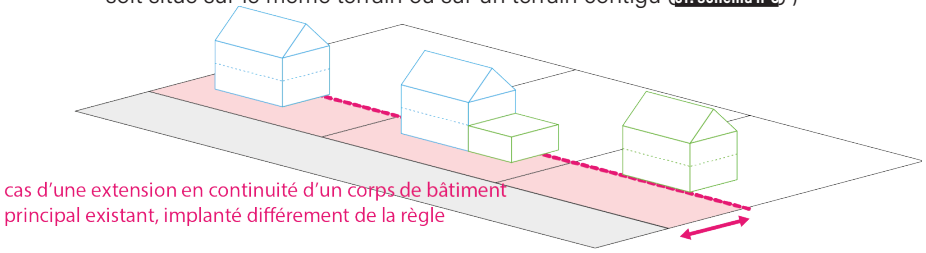


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

1AUM-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

1AUM-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUM

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;
- soit **en retrait d'au moins 2,00 mètres des limites séparatives**.

cf. schéma n°9

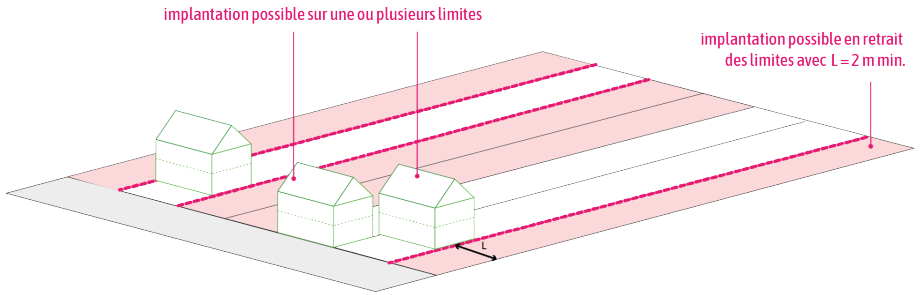


schéma n°9

4.4.1.2. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4.4.1.3. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

4.4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AUM-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **1AUM-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme 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 de l'article **1AUM-4.4.1** 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.

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

1AUM-4.5
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUM-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1AUM-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article 1AUM-5 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

1AUM-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

1AUM-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les

façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

1AUM-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique sur au moins 60% de sa surface ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable).

5.4.3. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.4. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.5. Les châssis vitrés en toiture doivent de préférence être encastrés, de proportion plus haute que large, positionnés dans la partie inférieure du rampant et ne pas disposer de dispositif d'occultation extérieure.

5.4.6. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

1AUM-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié, les ouvertures doivent de préférence être alignées 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. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°14).

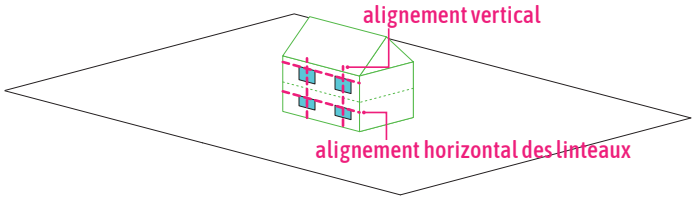


schéma n°14

5.5.2. Les coffrets de volets roulants extérieurs doivent de préférence être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

1AUM-5.6
CLÔTURES

1AUM-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 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que

carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelle que soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

5.6.1.8 La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes de celles énoncées aux articles **1AUM-5.6.2.** et **1AUM-5.6.3.** en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

1AUM-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

5.6.2.1. Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.2.2. Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique...sont interdits.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .

1AUM-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être doublés de haies végétalisées. À l'exception des accès.

1AUM-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

1AUM-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

5.8.2. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant.

1AUM-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

1AUM-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

1AUM-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

1AUM-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

1AUM-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

1AUM-5.10
FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. 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 du bâtiment. 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. Quels que soient les couleurs et matériaux employés, ils doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE 1AUM-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUM-6.1
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

1AUM-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions:
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **1AUM-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :
- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **1AUM-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence locales et adaptées, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions y compris les aires de stationnement doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 100 m2 de terrain libre.

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

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

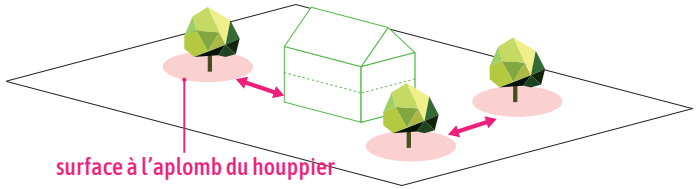


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, il est conseillé de réaliser une marge de recul traitée en jardin d'agrément comportant des plantations.

1AUM-6.1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE PLEINE TERRE

Rappel des définitions :

➡ Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

➡ Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.
Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

6.1.2.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.

6.1.2.2. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant trois strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que leur superficie le permet :

- la strate herbacée (des fleurs, des fougères et des hautes herbes),
- la strate arbustive (des arbrisseaux ou des arbustes)
- et la strate arborescente (des arbres adultes).

Le porteur de projet doit proposer un projet faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné proposant au minimum deux strates. Les espèces invasives sont interdites. L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présente règlement.

1AUM-6.1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS ESPACES LIBRES OU VÉGÉTALISÉS

LES ESPACES RELATIFS AUX MARGES DE RECUL

6.1.3.1 L'espace constitué par le recul de la construction par rapport à l'alignement est constitué d'espaces végétalisés, exception faite des accès, du stationnement et des installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la construction, de façon à concourir au paysage de la rue.

LES ESPACES SUR DALLE

6.1.3.2. Les espaces sur dalle, non affectés à un usage privatif, sont majoritairement végétalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, non compris le complexe drainant et isolant.

LES ESPACES RELATIFS AUX AIRES DE STATIONNEMENT

6.1.3.3. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement (cf. schéma n°17). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

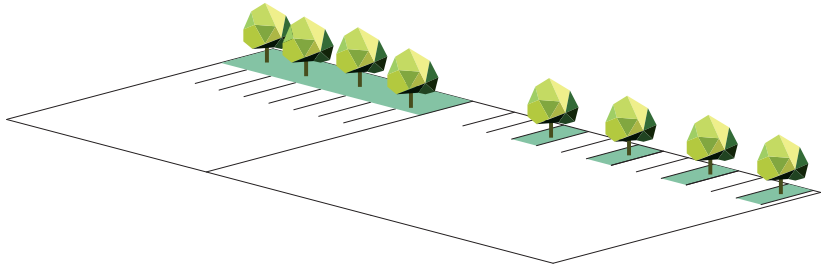


schéma n°17

1AUM-6.1.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.4.1. En zone **1AUM**, 15% de la superficie du terrain doit être traité en espaces de pleine terre.

6.1.4.2. Les dispositions des articles **1AUM-6.1.4.1** ne s'appliquent pas dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

1AUM-6.2
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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.

6.3.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE 1AUM-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

1AUM-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1AUM-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Nota : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou

partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.4. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des espaces publics. Sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée, leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%.

7.1.1.5. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.6. Les aires de stationnement extérieures doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.7. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

1AUM-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

1AUM-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

1AUM-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **1AUM-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 **1AUM-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées.

1AUM-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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 détaillées dans les tableaux ci-après.

1AUM-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
LOGEMENT	**Logement :** Il est exigé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m2 de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : À l'exception des logements locatifs financés par des prêts aidés de l'État, pour lesquels aucune norme n'est fixée, pour les constructions et programmes de5 logements et plus, il est exigé : • 1 place de stationnement par tranche de 5 logements entamée.
HÉBERGEMENT	Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

1AUM-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	• Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** • Il est exigé 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : • il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension

1AUM-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE

BUREAUX	1 place pour 55 m² de surface de plancher

1AUM-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	• 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

1AUM-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

1AUM-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

1AUM-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour l'extension ou la surélévation des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :
- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dès lors qu'aucun nouveau logement n'est créé.

1AUM-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

Chaque logement doit présenter au moins une place de stationnement couverte.

1AUM-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUM-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AUM-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

1AUM-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,50 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logements ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE 1AUM-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

1AUM-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

1AUM-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

1AUM-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

1AUM-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

1AUM-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

1AUM-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone 1AUM un dépassement des règles

relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES AGRICOLES**



A

Il s'agit d'une zone équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, elle peut comprendre également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend 1 secteur particulier :

- le secteur Ab, qui couvre les espaces ouverts d'intérêt écologique, situés en continuité de la Forêt de l'Hautil.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE A

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **A** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible à forte) ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des zones potentiellement inondables du fait des **axes de ruissellement** constatés sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

La zone **A** est concernée par des **lisières de 50 mètres** des boisements de plus de 100 hectares. Ces dernières sont matérialisées par le secteur **Ab**.

La zone **A** est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Jouy-le-Moutier est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **A**.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone A ci-après.

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

A-1.1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme, toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article A-2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

1.1.3. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article A-2.

1.1.4. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares, portée au document graphique.

A-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

A-1.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A, Y COMPRIS LE SECTEUR AB

1.2.1.1. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 A-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 quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article A-2 ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.1.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver.

Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits. En conséquence, aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité des tracés identifiés.

1.2.1.3. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées en annexe du PLU, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

A-1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AB, EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE A-1.2.1.

1.2.2.1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits.

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

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

A-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

A-2.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A, À L'EXCEPTION DU SECTEUR AB

2.1.1.1. Les constructions et installations nouvelles, ainsi que leurs modifications ou extensions, nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières ,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

2.1.1.2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ;
- et que ces constructions soient implantées :
  - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
  - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m².

- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

2.1.1.3. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement et cumulativement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

2.1.1.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.1.1.5. 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.

2.1.1.6. 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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.1.7. Les constructions et installations nouvelles qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routiers identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.1.8. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains sous réserve d'une parfaite intégration au contexte environnemental et paysager.

2.1.1.9. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

2.1.1.10. Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :
- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

2.1.1.11. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe du PLU et notamment les secteurs à risque de mouvements de terrain liés à la présence de gypse, les pétitionnaires doivent prendre les dispositions suivantes :
- avant tout aménagement nouveau, une étude de sol doit être réalisée pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celle-ci ;
- lors de la construction, le pétitionnaire doit adopter des dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, en mettant en

place, notamment, des fondations suffisamment rigides et résistantes ;
- limiter les rejets d'eau hors réseaux d'assainissement en évitant, notamment, l'assainissement autonome ;
- éviter les forages et pompages d'eau pour éviter d'accentuer la dissolution du gypse ;
- éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.

A-2.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU SEUL SECTEUR AB

2.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières ,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

2.1.2.2. 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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

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

A-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

A-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

A-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE A

4.1.1.1. Non réglementé.

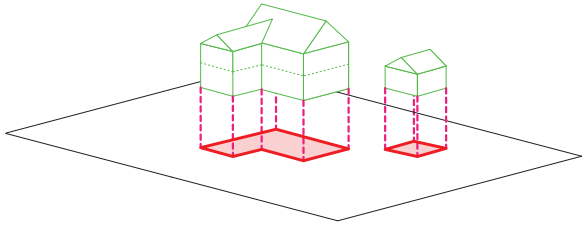


schéma n°1

A-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

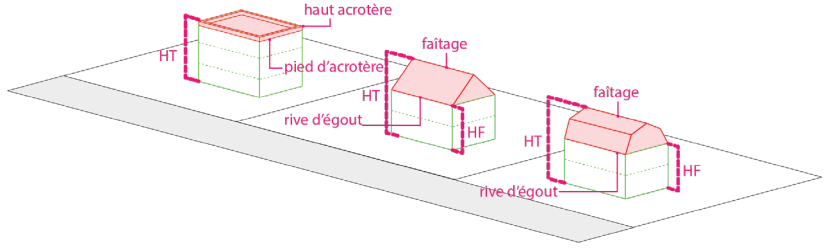


schéma n°2

A-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 15,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 12,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 12,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les travaux de mainenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.**

A-4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3);

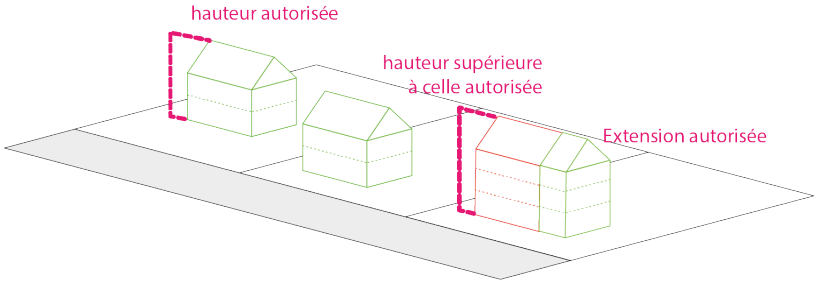


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.3.3. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

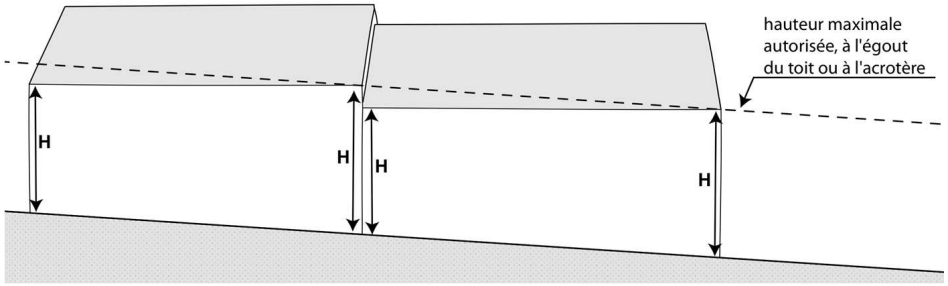


schéma n°4

A-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **A-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **A-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :
- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

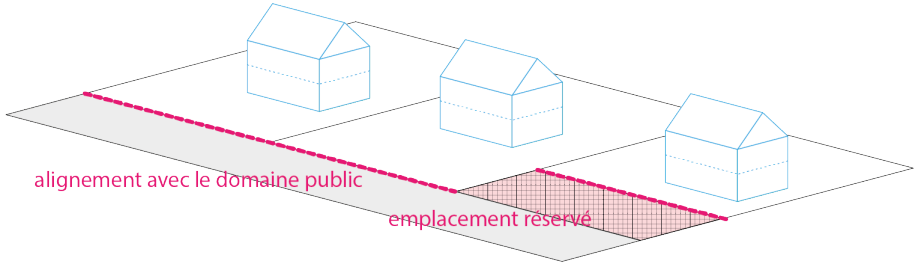


schéma n°5

A-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE A

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées cf. schéma n°6 :
- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- **ou en recul des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

4.3.2.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles, ces dernières doivent être implantées avec **un recul de 1 mètre minimum** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

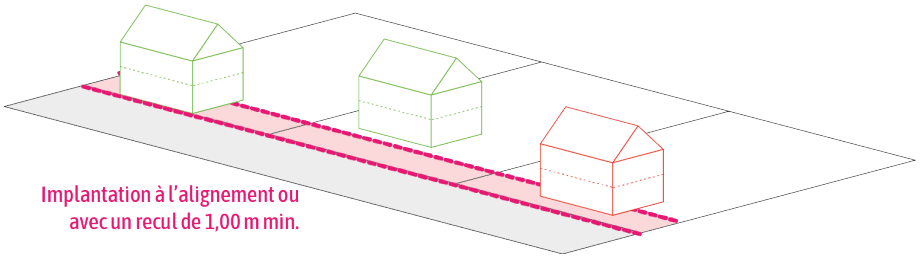


schéma n°6

4.3.2.3. Selon la configuration de l'espace public, les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables) situées à l'alignement ne peuvent être autorisés qu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.2.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

A-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **A-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des

constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

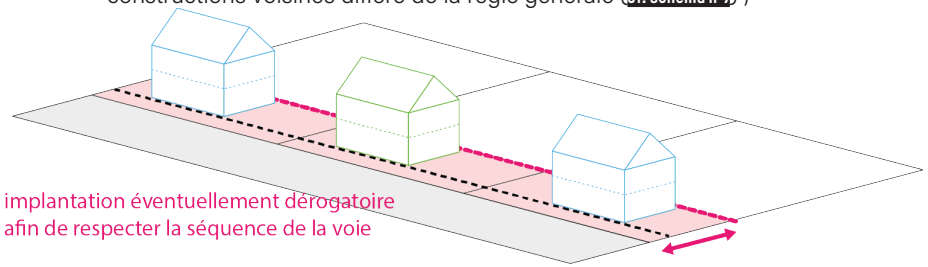


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

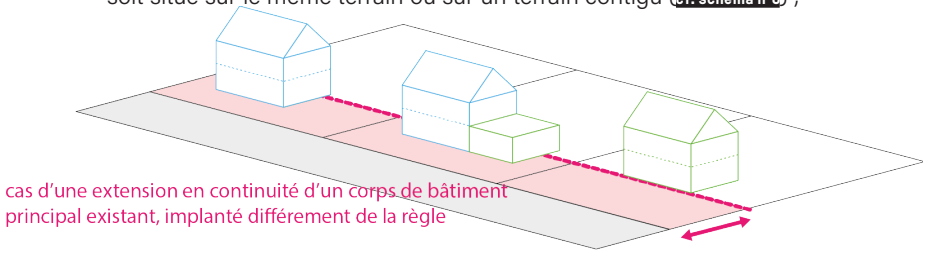


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

A-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;
- soit **en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) d'au moins **1,00 mètre.**

cf. schéma n°9

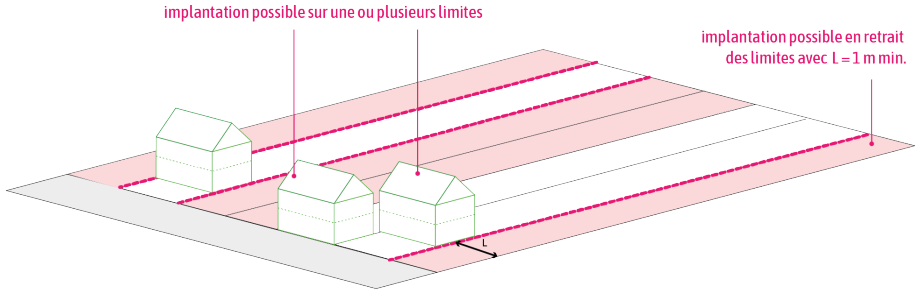


schéma n°9

4.4.1.2. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4.4.1.3. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,

- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

4.4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

A-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **A-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme 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 de l'article **A-4.4.1** 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.

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

A-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.

Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile desmarges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

A-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **A-5** 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

A-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

A-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

A-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique sur au moins 60% de sa surface ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable).

5.4.3. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents ne sont pas recommandés (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.4. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.5. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

A-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

A-5.6
CLÔTURES

A-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 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelle que soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.6. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

5.6.1.7. La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes de celles énoncées aux articles **A-5.6.2.** et **A-5.6.3.** en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

A-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DE LA ZONE A, AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètres maximum.

5.6.2.2. Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

Des clôtures pleines, des murs opaques ou une plus grande hauteur peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions sur le terrain considéré.
Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .

A-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES UNIQUEMENT AU SEIN DU SECTEUR AB, AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LES LIMITES

5.6.3.1. Dans le secteur Ab, les clôtures devront être perméables afin de ne pas entraver le corridor écologique.

A-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

ARTICLE A-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

A-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Les plantations existantes présentant un intérêt notable (tel qu'arbres de haute tige ou essences remarquables) doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.3. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

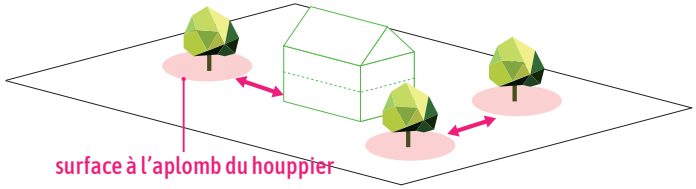


schéma n°16

A-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

A-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS ET ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé ou paysager remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.1.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.1.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.1.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.1.5. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.1.6. Les dispositions des articles A-6.2.3.1 à A-6.2.3.5, ne s'appliquent pas dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

A-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU ET PLANS D'EAU PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces en eau (cours d'eau et plans d'eau), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout

comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation rivulaire qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.2.2.2. Pour les cours d'eau il est demandé un recul minimal de toute construction ou installation nouvelle de 5,00 mètres à partir de la berge ;

6.2.2.3. Les cours d'eau publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être busés, sauf :
- ponctuellement pour la réalisation d'accès ;
- pour des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

6.2.2.4. En cas de recalibrage ou d'aménagement de voirie, les fossés doivent être réaménagés le long du nouvel axe.

6.2.3.5. Les cours d'eau publics ou privés doivent être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit garantir le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

A-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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.

6.3.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE A-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

A-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les aires de stationnement extérieures doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

A-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

A-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

A-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manoeuvres et le stationnement des véhicules.

7.2.2. Pour les logements autorisés, il est demandé 1 place minimum par logement.

7.2.3. Pour les autres destinations autorisées, la délivrance d'un permis de construire 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

A-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

A-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

A-7.4.1 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.1.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

A-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,50 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logement ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE A-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

A-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

A-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

A-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

A-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

A-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

A-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone A un dépassement des règles relatives

au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES NATURELLES**



N

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend cinq secteurs :

- le secteur Ne, correspondant aux équipements et constructions à vocation sportive ou de loisirs,

- le secteur Nh, correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels,

- le secteur Nha, correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels concernés par un risque d'inondation,

-le secteur Nj, qui concerne les fonds de jardins au sein d'une continuité écologique,

- le secteur No, spécifique à l'Oise »

- le secteur Nv, secteurs naturels des espaces verts urbains et des parcs

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE N

Rappel :
Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **N** est concernée par :

- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible à forte) ;
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés, espaces cultivés à protéger** et **des alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «patrimoine vernaculaire» et par **un mur à préserver** qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
  Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.
  Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger» ;
- des **Espaces Boisés Classés** à protéger au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- des zones potentiellement inondables du fait des **axes de ruissellement** constatés sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

La zone **N** est concernée par des **lisières de 50 mètres** des boisements de plus de 100 hectares.

La zone **N** est concernée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** au titre des articles L.151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme.

Une partie de la zone **N** est couverte par un **périmètre en attente de projet d'aménagement global**, institué au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

La zone **N** est également concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Jouy-le-Moutier est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **N** est par ailleurs concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation auquel il faudra se rapporter pour les règles de constructions selon les zones d'aléas.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **N**.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

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

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 incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone N ci-après.

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

N-1.1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme, toute construction et installation nouvelles 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.

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

1.1.3. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article N-2.

1.1.4. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares, portée au document graphique.

N-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

N-1.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

1.2.1.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle 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 caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N-2 ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.1.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits. En conséquence, aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité

des tracés identifiés.

1.2.1.3. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées en annexe du PLU, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

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

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

N-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

N-2.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

2.1.1.1. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières ,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

2.1.1.2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière ;
- et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- et que ces constructions soient implantées :
  - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
  - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m².
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

2.1.1.3. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement et cumulativement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

2.1.1.4. Les constructions et installations nécessaires à des 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.
La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.1.1.5. 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.

2.1.1.6. 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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.1.7. Les constructions et installations nouvelles qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routiers identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.1.8. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains sous réserve d'une parfaite intégration au contexte environnemental et paysager.

2.1.1.9. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

2.1.1.10. Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :
- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondées. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

2.1.1.11. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe du PLU et notamment les secteurs à risque de mouvements de terrain liés à la présence de gypse, les pétitionnaires doivent prendre les dispositions suivantes :
- avant tout aménagement nouveau, une étude de sol doit être réalisée pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celle-ci ;
- lors de la construction, le pétitionnaire doit adopter des dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, en mettant en place, notamment, des fondations suffisamment rigides et résistantes ;
- limiter les rejets d'eau hors réseaux d'assainissement en évitant, notamment, l'assainissement autonome ;
- éviter les forages et pompages d'eau pour éviter d'accentuer la dissolution du gypse ;
- éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.

N-2.1.2. DISPOSITION APPLICABLES POUR LE SEUL SECTEUR Ne NONOBSTANT L'ARTICLE N-2.1.1

2.1.2.1. Les constructions, installations et aménagements liées aux activités sportives (golf...), culturelles, scolaires ou de loisirs (jardins familiaux,...) sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages.

2.1.2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

2.1.2.3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière ;
- et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- et que ces constructions soient implantées :
  - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
  - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m^2.
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

N-2.1.3. DISPOSITION APPLICABLES POUR LE SEUL SECTEUR Nh NONOBSTANT L'ARTICLE N-2.1.1

2.1.3.1. L'entretien, la rénovation ainsi que l'extension et la surélévation des constructions existantes à condition :
- que la superficie de plancher, après extension et/ou surélévation, n'excède pas 200 m²,
- et qu'il n'y ait pas création de nouvelle unité d'habitation (logements, chambre d'étudiant...)

N-2.1.4. DISPOSITION APPLICABLES POUR LE SEUL SECTEUR Nha NONOBSTANT L'ARTICLE N-2.1.1

2.1.4.1. Les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation

N-2.1.5. DISPOSITION APPLICABLES POUR LE SEUL SECTEUR No NONOBSTANT L'ARTICLE N-2.1.1

2.1.5.1. Les aménagements liés au franchissement de l'Oise et à l'amarrage des péniches.

N-2.1.6. DISPOSITION APPLICABLES POUR LE SEUL SECTEUR Nv NONOBSTANT L'ARTICLE N-2.1.1

2.1.6.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.

2.1.6.2. Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé.

2.1.6.3. La réalisation des aires de stationnement est autorisée sous conditions d'une bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée.

2.1.6.4. 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 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 circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- 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 ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte

N-2.1.7. DISPOSITION APPLICABLES POUR LE SEUL SECTEUR Nj NONOBSTANT L'ARTICLE N-2.1.1

2.2.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension* limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne soit pas de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques, qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension* ne doit pas créer de logement nouveau.

2.2.2. L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
- et être limitée au total à 20m² (l'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20m² au total).

2.2.3. Les annexes dans la limite de :
- un abri de jardin par unité foncière, sous réserve d'être démontable et d'avoir une emprise au sol de 9 m² maximum ;
- un garage par unité foncière, sous réserve d'avoir une emprise au sol de 20 m² maximum.

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

N-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

N-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

N-4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SECTEURS Ne ET Nh

4.1.1.1. Non réglementé.

N-4.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Ne

4.1.2.1. L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 10% de la surface de l'emprise foncière totale.

N-4.1.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nh

4.1.3.1. L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 150 m² de la surface de l'emprise foncière totale.

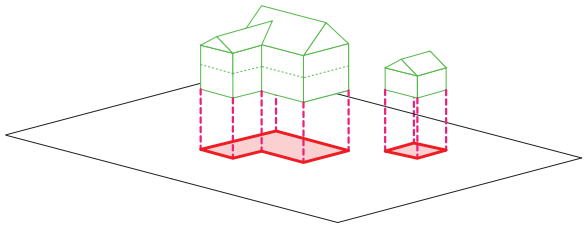


schéma n°1

N-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

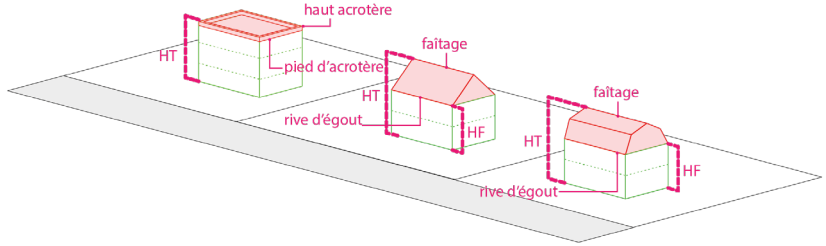


schéma n°2

N-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

4.2.1.1. À l'exception des annexes, la **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 11,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les travaux de mainenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.**

N-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. 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 urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document qui présente une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne peut excéder la hauteur existante (cf. schéma n°3);

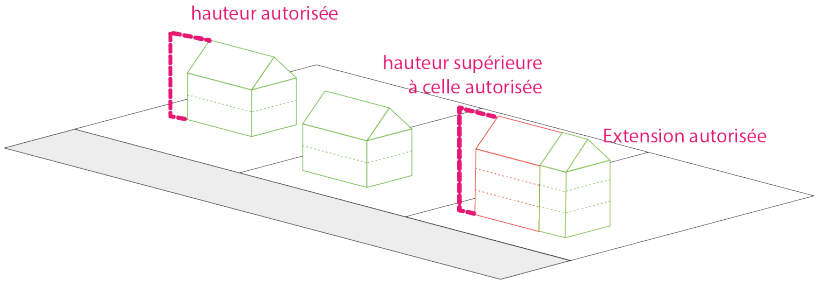


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.3.3. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel. (cf. schéma n°4).

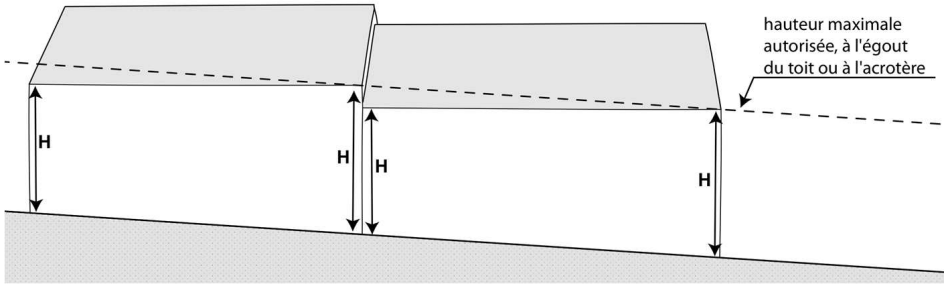


schéma n°4

N-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **N-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **N-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

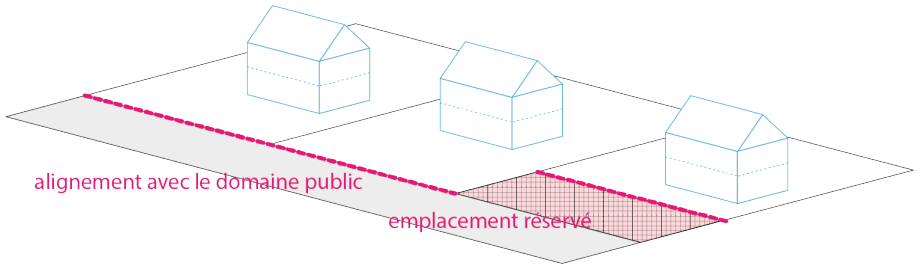


schéma n°5

N-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en recul d'au moins 1 mètre des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. cf. schéma n°6

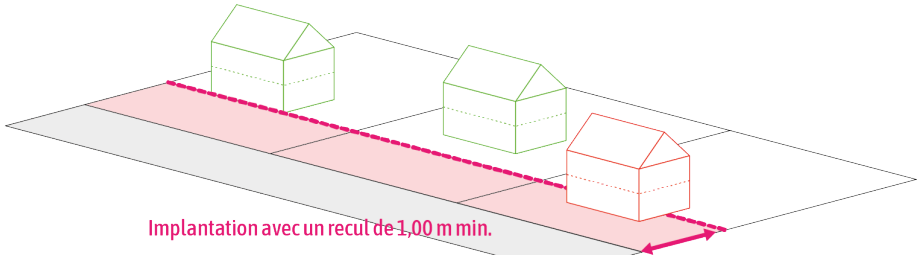


schéma n°6

4.3.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

N-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **N-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

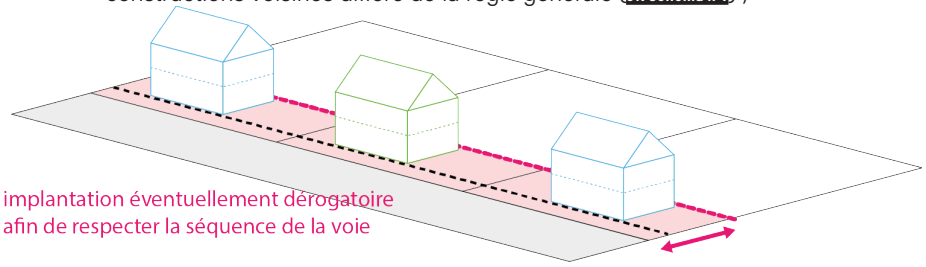


schéma n°7

- 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 (cf. schéma n°8) ;

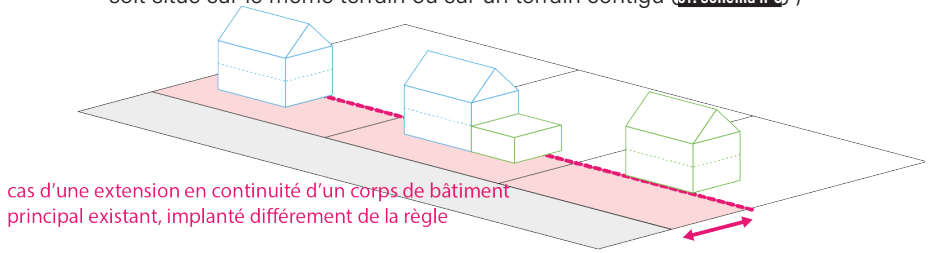


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- 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.

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité, l'intégrité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.

N-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

N-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR Ne

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limites séparatives**. Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies ;
- soit **en retrait des limites séparatives**.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) d'au moins **3,00 mètres.**

cf. schéma n°9

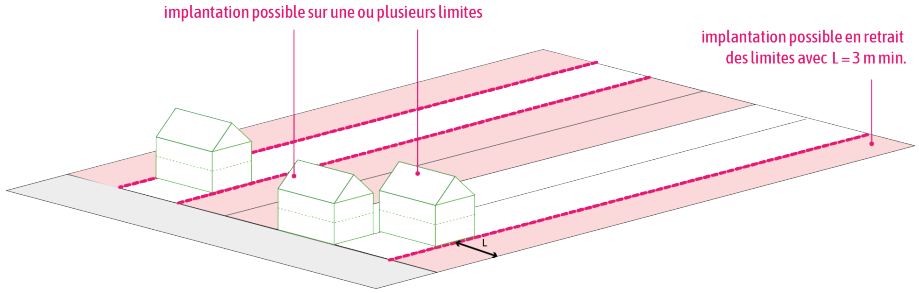


schéma n°9

4.4.1.2. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

4.4.1.3. Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

4.4.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

N-4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Ne

4.4.2.1. Non réglementé.

N-4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.3.1. Nonobstant les règles des articles **N-4.4.1** à **N-4.4.2** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.3.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.3.3. Les dispositions des articles **N-4.4.1** à **N-4.4.2** 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.

4.4.3.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas de surplomb sur les propriétés voisines, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade dans les conditions définies par la loi, notamment pour la constitution de servitudes. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, sans surplomb sur la propriété voisine, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

N-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.

Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile desmarges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

N-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 ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **N-5** 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.

5.1.9. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

N-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions notamment d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

N-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

N-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique sur au moins 60% de sa surface ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable).

5.4.3. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.4. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.5. Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :
- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la toiture

N-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

N-5.6
CLÔTURES

N-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 5 juillet 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). 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.

5.6.1.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelle que soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.6. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

5.6.1.7. La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes de celles énoncées aux articles **N-5.6.2.** et **N-5.6.3.** en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

N-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DE LA ZONE N, AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètres maximum.

5.6.2.2. Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

Des clôtures pleines, des murs opaques ou une plus grande hauteur peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions sur le terrain considéré.
Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .

5.6.2.4. Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

N-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

N-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 (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche 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, etc. 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 ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

N-5.8
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Préambule

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

5.8.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux ne peuvent être autorisés que 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 ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

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

5.8.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.8.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.8.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.8.7 La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.8.8. 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.

5.8.9. 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, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.8.10. Les murs en pierre identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront être préservés et entretenus. Tous les travaux mis en œuvre sur ces murs doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

ARTICLE N-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

N-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **N-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les plantations existantes présentant un intérêt notable (tel qu'arbres de haute tige ou essences remarquables) doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.4. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

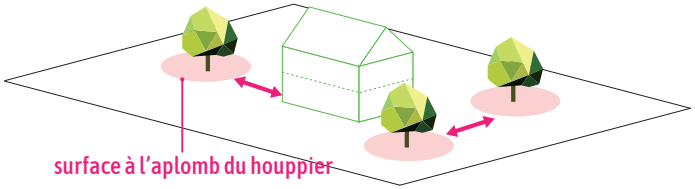


schéma n°16

N-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

N-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **N-6.2.1.1**, en cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **N-6.2.1.1** à **N-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

N-6.2.2 . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé ou paysager remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires

ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **N-6.2.3.1** à **N-6.2.3.5**, ne s'appliquent pas dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

N-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU ET PLANS D'EAU PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces en eau (cours d'eau et plans d'eau), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation rivulaire qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.2.2.2. Pour les cours d'eau il est demandé un recul minimal de toute construction ou installation nouvelle de 5,00 mètres à partir de la berge ;

6.2.2.3. Les cours d'eau publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être busés, sauf :
- ponctuellement pour la réalisation d'accès ;
- pour des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

6.2.2.4. En cas de recalibrage ou d'aménagement de voirie, les fossés doivent être réaménagés le long du nouvel axe.

6.2.3.5. Les cours d'eau publics ou privés doivent être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit garantir le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

N-6.3
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

6.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

N-6.4
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.4.1. Toutes constructions et installations devront respecter les obligations réglementaires émises par le gestionnaire de ce réseau d'eaux pluviales.

6.4.2. 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 ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.4.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.4.4. Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sur le terrain du projet. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines ou la voirie.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas techniquement possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.4.5. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les

réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et si possible non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE N-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

N-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

N-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. 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 ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.4. Les aires de stationnement extérieures doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.5. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

N-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées sur le terrain d'assiette pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies ci-après.

N-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. 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.

N-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe N-7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- 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 N-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées.

N-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manoeuvres et le stationnement des véhicules.

7.2.2. Pour les logements autorisés, il est demandé 1 place minimum par logement.

7.2.3. Pour les autres destinations autorisées, la délivrance d'un permis de construire 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

N-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

N-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

N-7.4.1. CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

N-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. 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.

8.1.2. 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. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 mètres.

8.1.3. 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.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. 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 ;
- l'existence de réseaux.

N-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. La largeur des voies de desserte doit être de 3,50 mètres minimum. Elle est portée à 6 mètres minimum en cas d'opération de 3 logements ou plus.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE N-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements en vigueur sur le territoire communal.

Sauf dispositions réglementaires contraires, aucun raccordement aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de communications électroniques, ne pourra être autorisé, en dehors des constructions, installations, ou projet dûment autorisés dans la zone.

N-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. 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 et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.3. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

N-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome 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.

N-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE 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.

N-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur sur le territoire communal..
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals, les aires de stockage en attente de collecte doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et soignés en terme d'intégration architecturale et paysagère.

N-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Sauf prescriptions techniques contraires, l'ensemble des réseaux de desserte en électricité et de réseaux de communication numérique d'un projet de construction ou d'aménagement doit être enfoui.

9.5.2. Tout projet de construction ou d'aménagement doit prévoir un raccordement au réseau électrique et au réseau de communication numérique (fibre, télécom ...) suffisamment dimensionnés

9.5.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

N-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le

respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone **N** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. 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.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



TITRE 6

ANNEXES

NORMES STATIONNEMENT CYCLES

Normes de stationnement vélo applicables et dispositions induites par le décret n°2022-930 du 25/06/2022 et de l'arrêté du 30/06/2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation

CATÉGORIES DE BÂTIMENTS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS	CYCLISTES VISÉS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ; - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de* **travail**	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)



Modalités :

DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT VÉLO - GÉNÉRALITÉS	
Art. R. 113-13 du CCH et article 4 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Le seuil de déclenchement de l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement :** L'obligation de doter le parc de stationnement automobile d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos est imposée à toute personne qui procède à des travaux sur ce parc s'il comprend au moins 10 places et si le coût total prévisionnel rapporté à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %. Ces infrastructures peuvent également se situer à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière.
1 - Implantation et accessibilité	
Art. R. 113-12 du CCH	**Localisation, implantation :** Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.
Art. L. 113-19 du CCH	**Localisation, implantation :** À l'occasion de travaux sur le parc de stationnement, l'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Localisation, implantation :** Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment.
2 - Équipement des emplacements	
Art. R. 113-12 du CCH	L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
Art. R. 113-16 du CCH	**Éclairage et alimentation électrique :** Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés.
Art. R. 113-16 du CCH	**Dispositifs de fermeture sécurisés :** Pour l'accès privé aux bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics, l'espace de stationnement vélo est limité aux seuls cyclistes autorisés (occupants et travailleurs) par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
Art. R. 113-16 du CCH	**Dispositifs de fermeture sécurisés :** Pour l'accès public aux services publics, ensembles commerciaux et établissements cinématographiques, le dispositif de sécurisation doit être assuré par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes ayant une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. R. 113-16 du CCH	**Abris extérieurs :** L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.
3 - Dimensions des allées internes et des emplacements	
Art. 1er de l'arrêté du 30 juin 2022	Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
Art. R. 113-15 du CCH	**Contiguïté avec un parking autos / motos :** Un espace de stationnement vélo créé lors de travaux sur un parc de stationnement existant peut être réalisé sur des emplacements existants destinés au stationnement automobile. Lorsque les emplacements concernés font l'objet d'un contrat de location, l'installation des infrastructures est réalisée au plus tôt après l'échéance du contrat de location, sinon avec l'accord du locataire.

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS SUR LES LIEUX D'HABITATION ET DE TRAVAIL	
1 - Le stationnement des vélos dans les bâtiments d'habitation collectifs	
Art. R. 113-6 du CCH	**Configurations de l'espace de stationnement :** L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) :** L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux :** L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement.
2 - Le stationnement des vélos sur le lieu de travail	
Art. R. 113-16 du CCH	**Configurations de l'espace de stationnement:** L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail :** L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux :** L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire existants, constituant principalement un lieu de travail, avec parc de stationnement d'au moins 10 places :** L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments. Lorsque le nombre minimal n'est pas atteint pour le bâtiment, l'obligation s'applique également à tout copropriétaire dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement destiné aux travailleurs. Le ou les lots du copropriétaire comprennent alors un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans ces locaux. Ce nombre peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment ne soit pas dépassé.

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES BÂTIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC

1 - Le stationnement des vélos pour les usagers des services publics	
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Configurations de l'espace de stationnement :** L'espace de stationnement se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.
Art. R. 113-16 du CCH	**Configurations de l'espace de stationnement :** L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. Les dispositifs de sécurisation pour les bâtiments accueillant un service public sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments neufs accueillant un service public qui comprend un parc de stationnement destiné aux usagers du service public :** Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments accueillant un service public dont le parc de stationnement d'au moins 10 places et destiné aux usagers est concerné par des travaux :** Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 10 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
2 - Le stationnement des vélos pour la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques	
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Configurations de l'espace de stationnement :** L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.
Art. R. 113-16 du CCH	**Configurations de l'espace de stationnement :** Les dispositifs de sécurisation pour les ensembles commerciaux et les établissements cinématographiques sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	**Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :** Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

NUMÉRO 01





NOM : Ferme d'Écancourt

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0334 ; AH0335

ADRESSE Cour du Mûrier

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ (domaine privé de la commune)

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ■ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ■ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

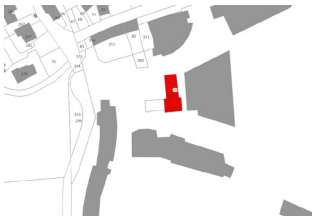
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+ Combles

Éléments architecturaux remarquables : Organisation des constructions autour d'une cour, toiture de tuiles, façades en appareillage de pierres, chaînages d'angles, linteaux des ouvertures en bois.

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 02





NOM : Château d'Écancourt

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0317

ADRESSE Rue d'Écancourt

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ■ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

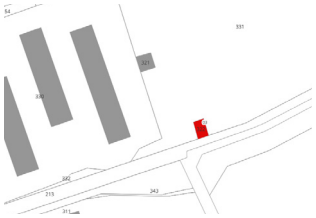
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : Ordonnancement des façades, toiture mansardée composée d'ardoises et surmontée d'une cheminée, lucarnes, chaînages d'angle, linteaux, montants et appuis des ouvertures contrastés

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 03





NOM : Maison du gardien - château d'Écancourt

RÉFÉRENCES CADASTRALES AH0322

ADRESSE Rue d'Écancourt, verger

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+Combles

Éléments architecturaux remarquables : Toiture à un pan, façade avec appareillage de pierres, verrière avec appuis en bois

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 04





NOM : Beffroi

RÉFÉRENCES CADASTRALES CM0184

ADRESSE 17 Allée des Éguérets

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ■ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Éléments architecturaux remarquables : Appareillage de briques rouges, silhouette du beffroi.

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 05





NOM : Chai (ancienne gare)

RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0225

ADRESSE Chemin des Miettes

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture débordante en tuiles, façades en pierre de meulière à joint large, bâtiment principal et annexe attenante, baies composées de linteaux cintrés en briques et appuis en pierre, ouverture et porte de l'annexe en bois

VALEUR ■ HISTORIQUE ■ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 06





NOM : Ancienne Halte

RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0402

ADRESSE 6, rue de la Gare

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

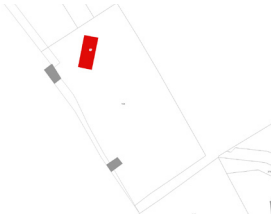
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+Combles

Éléments architecturaux remarquables : Plaque de station, façade en appareillage de pierre à joints larges, toiture de tuiles à demi croupe avec pannes apparentes, large ouverture latérale, deux cheminées en briques

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 07





NOM : Chaumière

RÉFÉRENCES CADASTRALES AK0104

ADRESSE 42 b, rue de la Clairière

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ■ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ■ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1 + Combles

Éléments architecturaux remarquables : toit de chaume,

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 08





NOM : Maison en meulières

RÉFÉRENCES CADASTRALES CD0150

ADRESSE 130, Rue Gabriel Lainé

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ■ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ■ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

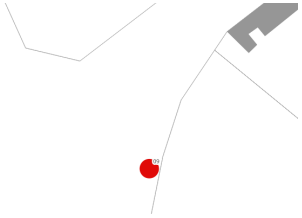
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : Ordonnancement de la façade principale, marquise en ferronnerie et verre, escalier perron, Montants et linteaux des ouvertures en briques bicolores, chaînages d'angle en briques bicolores, bandeau en pierre, toiture débordante à demi croupe en tuiles avec pannes et chevrons apparents, cheminée en briques bicolores, deux épis de toit

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 09





NOM : Calvaire

RÉFÉRENCES CADASTRALES Domaine public

ADRESSE Rue de Vincourt

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☐ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ■ CULTE MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Éléments architecturaux remarquables : Stèle en pierre, crois en ferronnerie

VALEUR ■ HISTORIQUE ■ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 10





NOM : Clos des Chenevis

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0403

ADRESSE 3, rue de l'Oise

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ■ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture en ardoise avec lucarnes et cheminées en briques, ordonnancement de la façade sur rue, façade en briques avec décors de briques contrastés, bandeaux en pierre décoratifs, chaînages d'angle en pierre, appuis, linteaux et montants de baies en pierre,

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 11





NOM : Maison en meulières

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0025

ADRESSE 11 rue de l'Oise

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ■ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ■ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : ordonnancement des façades, débords de toits avec chevrons et pannes apparents, linteaux des baies plats et arqués en métal, pierre et briques, appuis des ouvertures en pierre, balcon, garde-corps en bois, frises en briques, toiture en tuiles avec lucarne à débord de toit en croupe et éléments de charpente en bois apparents, épis de toit

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 12





NOM : Maison en meulières

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0005

ADRESSE 58, rue de Maurecourt

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ■ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ■ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

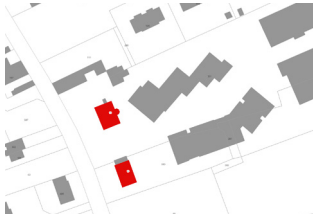
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : Toitures débordantes à tuiles avec lucarnes, pannes apparentes, cheminées en briques, façades en pierre de meulière à joints larges avec cailloutage, bandeaux de briques, chaînages d'angles en briques bicolores, linteaux des ouvertures en pierre et décors de briques,

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 13





NOM :	Site HEVEA
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AE0330 ; AE0331
ADRESSE	33, rue de Maurecourt
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ■ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

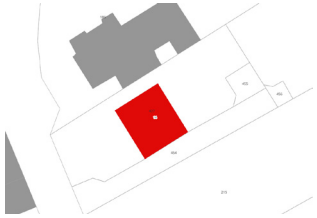
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables :
Maison 1 : toit à 4 pans en ardoise, deux cheminées en briques, épis de toit, façades enduites, ordonnancement des façades, bandeau et corniche moulurés, montants en linteaux des ouvertures en pierre, marquise en verre et ferronneries.
Maison 2 : Toiture en ardoise avec lucarnes rampantes en bande, cheminées en briques, ordonnancement des façades, façades en pierre de meulière avec joints clairs en formes géométriques, montants et linteaux des baies en briques bicolores, chaînage d'angle en briques bicolores, appuis de fenêtres en pierre, garde-corps en ferronneries, bandeau décoratif en pierre, marquise en verre et ferronnerie, escalier perron,

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 14





NOM :	Maison en meulières
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AE0427
ADRESSE	3, rue de Maurecourt
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	■ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

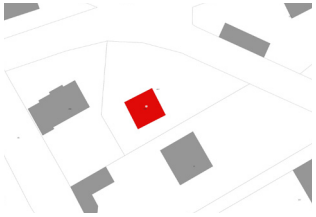
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture débordante en briques à demi croupe, pannes peintes apparentes, cheminées en briques, épis de toit, façades en pierre de meulière à joints larges, linteaux de ouvertures en métal peint et en briques bicolores, garde-corps en ferronneries, marquise en verre et ferronneries

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 15





NOM : Maison en meulières

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0498

ADRESSE 5, rue des Vignes

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ■ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

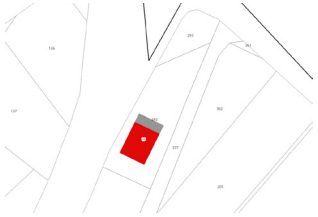
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1 + Combles

Éléments architecturaux remarquables : Toit à demi croupe en tuiles avec pannes apparentes, cheminée en briques, épis de toit, décors de briques à l'angle des façades, linteau des ouvertures en pierre et briques bicolores, appuis les ouvertures en pierre, garde-corps en ferronneries, auvent en bois et tuiles au dessus de la porte d'entrée.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 16





NOM : Maison

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0292

ADRESSE Rue du Bac

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

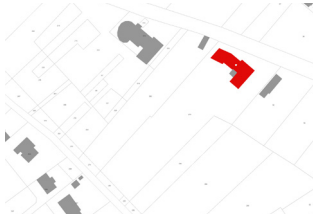
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture en pavillon à tuiles avec pannes apparents, épis de toit,

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 17





NOM : Maison à colombages

RÉFÉRENCES CADASTRALES AD0379

ADRESSE 7, rue de la Prairie

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ■ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ■ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture débordante à demi croupe en tuiles, lucarne, façades à colombages, cheminées

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 18





NOM : Lavoir

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0077

ADRESSE Rue de la Fontaine Bénite

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ■ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Éléments architecturaux remarquables : lavoir, structure en bois, murs en appareillage de pierre, bassin, toiture en papillon à 4 pans

VALEUR ■ HISTORIQUE ■ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 19





NOM : Maison des Sources

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0702

ADRESSE 7 bis, rue de la Fontaine Bénite

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ■ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ■ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ■ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture en L en ardoise, tour à toit en croupe, épis de toit, cheminées, façades en briques avec décors en briques contrastées, linteau, appuis et montants des ouvertures en pierre, chaînages d'angle en pierre, bandeaux en pierre, garde-corps en ferronneries, marquise en verre et ferronneries, escalier extérieur

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 20





NOM : Maison en pierre

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0694

ADRESSE 7, rue de la Fontaine Bénite

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

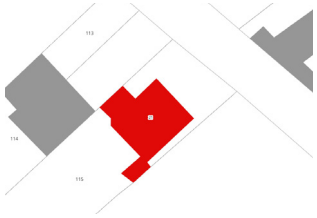
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture à 4 pans en L en tuiles, pannes apparentes, épis de toit, façades en pierres apparentes et joints clairs, petites ouvertures avec linteaux, montants et appuis en pierre, garde-corps en pierre sculpté, alignement sur le voie,

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 21





NOM :	Maison à colombages
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0115
ADRESSE	62, rue Gabriel Lainé
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	■ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

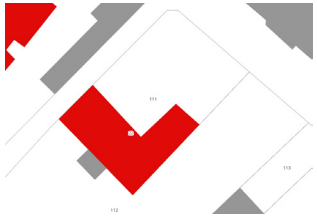
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture débordante à croupe en tuiles, pannes apparentes, façades en pierre de meulière à joints larges, bandeaux en pierre, appuis des ouvertures en pierre, montants et linteaux cintrés des ouvertures en briques et pierre, chaînages d'angle en brique et pierre, escalier extérieur, garde-corps en ferronneries

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 22





NOM :	Maison à colombage
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0111
ADRESSE	58, rue Gabriel Lainé
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	■ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : Toit à deux pans débordants en tuiles, lucarnes en trapèze, deux cheminées, façades enduite avec colombages apparents, coursive, auvent sur le pignon

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 23





NOM : Hôtel de Ville

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0110

ADRESSE 56, rue Gabriel Lainé

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ■ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☐ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture en ardoise, lucarnes en œil de bœuf, tour en pavillon coupé avec cloque et épis de toit, horloge, cheminées, ordonnancement de la façade principale, chaînages d'angle en pierre et briques, linteaux arqués des ouvertures en pierre, montant des ouvertures en briques et pierre, allège des baies en briques bicolores, travée centrale avec baies cintrées, balcon, plaque «RF»

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 24





NOM : Maison Place de l'Église

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0626

ADRESSE 3, Place de l'Église

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ■ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ■ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

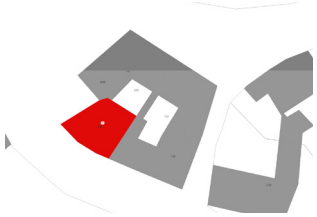
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+2+Combles

Éléments architecturaux remarquables : Toiture à 4 pans en tuiles, cheminées, appuis des ouvertures en pierre des deux étages, ordonnancement des ouvertures des deux étages, volets battants des ouvertures des deux étages, chaînage d'angle en pierre

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 25





NOM :	Ancien comptoir Français
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0637
ADRESSE	29, rue Gabriel Lainé
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	■ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ■ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables :Toiture à deux pans avec lucarnes à croupe, ordonnancement de la façade principale, escalier extérieur,

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 26





NOM :	Site Raclet
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0666
ADRESSE	7, Rue de la Font Bénite
STATUT	■ PUBLIC ☐ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	■ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☐ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ■ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ■ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables :
Maison principale : toiture mansardée en ardoise avec lucarnes à frontons et en œil de bœuf, cheminées, ordonnancement des façades, chaînages d'angle, linteau des ouvertures en frontons, bandeaux et corniche moulurés, sous-bassement en pierre de meulière à joints larges.
Maison de gardien, lavoir, kiosque, parc, mare, statue quatre saisons

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 27





NOM : Théâtre Saint Vincent

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0149

ADRESSE 44, rue Gabriel Lainé

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ■ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ■ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

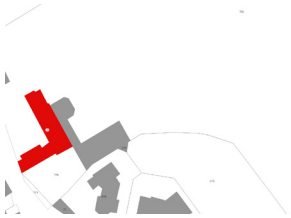
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1 + Combles

Éléments architecturaux remarquables : ouvertures à petits carreaux du rez-de-chausée, auvent en tuiles, porte voûtée, niche avec statue

VALEUR ■ HISTORIQUE ■ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 28





NOM : Maison «Rose»

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0680

ADRESSE 25, rue Gabriel Lainé

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ■ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

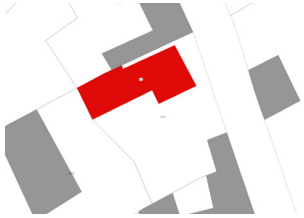
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+2+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture à 4 pans en tuiles, épis de toit, ordonnancent des façades, enduit des façades de couleur rose, appuis, montants et linteaux des ouvertures en pierre,œil de bœuf, chaînages d'angle en pierre, corniche moulurée

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 29





NOM : Maison en meulières

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0817

ADRESSE 40, rue Gabriel Lainé

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture à deux pans débordants avec pannes apparentes, cheminées en briques, façades en pierre de meulière à joints larges, linteaux des ouvertures en métal et briques, appuis des ouvertures en pierre, garde-corps en ferronneries, bandeau en briques

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 30





NOM : Calvaire sur façade

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0168

ADRESSE 4, rue du Bel Air

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☐ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

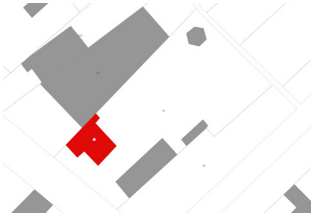
DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ■ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Éléments architecturaux remarquables : Niche arquée avec calvaire en bois et métal

VALEUR ■ HISTORIQUE ■ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 31





NOM : Maison

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0053

ADRESSE 15, rue Gabriel Lainé

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ■ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

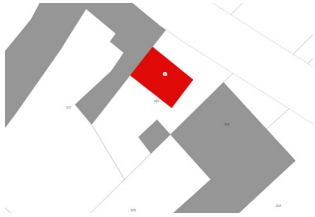
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1 + Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture débordante à coupes en tuiles avec pannes apparents, lucarne pendante, cheminée en briques bicolores, façades en briques bicolores avec décors émaillés et enduit, bandeaux en briques, linteaux arqués des ouvertures en briques bicolores et briques émaillées, appuis de ouvertures débordants en pierre, garde-corps en ferronneries, fenêtre oculus, escalier extérieur, date de construction de la maison (MCMXIII) , marquise en verre et ferronnerie,

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 32





NOM : Maison en meulières

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0206

ADRESSE 8, rue Gabriel Lainé

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

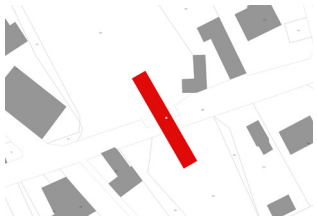
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture à deux pans débordants avec chevrons apparents, cheminée en briques, façades en pierre de meulière à joints larges, linteaux des ouvertures en métal et briques, appuis des ouvertures du rez-de-chaussée débordants en pierre, garde-corps en ferronneries, bandeau en briques, marquise en verre et ferronneries

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 33





NOM : Viaduc - Chemin de la Ligne

RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0525, AC0819

ADRESSE Rue de la Vallée

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☐ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

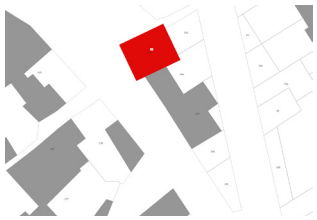
DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Éléments architecturaux remarquables : Viaduc en pierre de meulière

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 34





NOM : Lavoir

RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0249

ADRESSE Rue des Blanchards

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

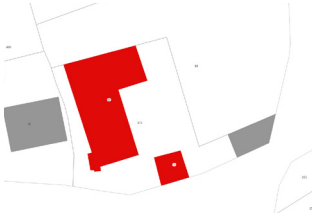
DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ■ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Éléments architecturaux remarquables : structure en bois apparente, murs en appareillage de pierres, toiture à 1 pan, bassin

VALEUR ■ HISTORIQUE ■ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 35





NOM : Maison aux Moines et Calvaire

RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0379

ADRESSE 2, rue des Blanchards

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : façades en pierre, petite ouvertures, ouvertures cintrées au RDC, toiture à deux pans en tuiles,

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 36





NOM : Maison à colombages

RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0617

ADRESSE 10, rue des Blanchards

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

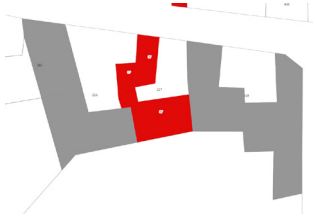
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1 + Combles

Éléments architecturaux remarquables : toiture débordante à pannes apparentes, lucarnes rampantes, lucarne pendante, outeau triangulaire, cheminées en briques, façades avec colombages apparents, linteaux, montant et appuis des ouvertures en pierre en relief

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 37





NOM : Maison Steinlen

RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0227

ADRESSE 13, rue des Blanchards

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

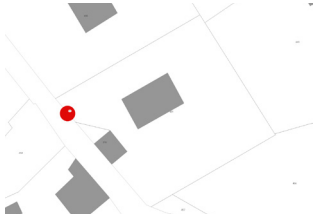
DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Bâti dominant : R+1+Combles

Éléments architecturaux remarquables : Porche avec arc en anse de panier, organisation du bâti autour d'une cour, façades en pierre apparentes, toiture en tuiles, cheminées,

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 38





NOM : Ancien pigeonnier

RÉFÉRENCES CADASTRALES AB0431

ADRESSE 12 bis, Rue des Blanchards

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ■ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION ET INTÉRÊT DE PROTECTION

Éléments architecturaux remarquables : tourelle conique à base circulaire, toiture débordante en tuiles avec épis de toit, ouverture cintrée, pierres apparentes à joints larges

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.
Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

A

ABATTAGE

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

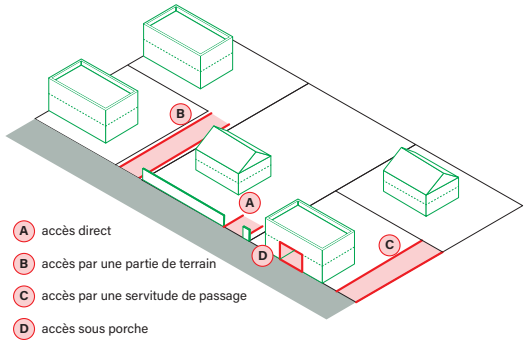
ABRI DE JARDIN

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

ACCÈS

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès. Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

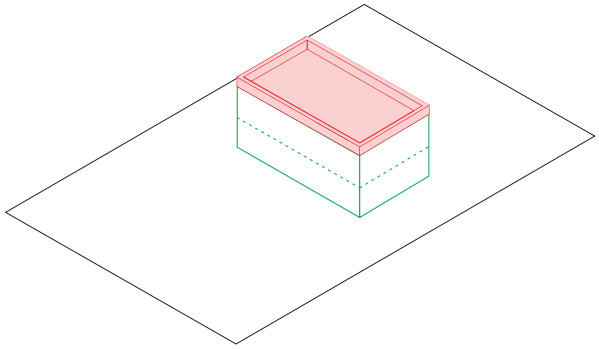


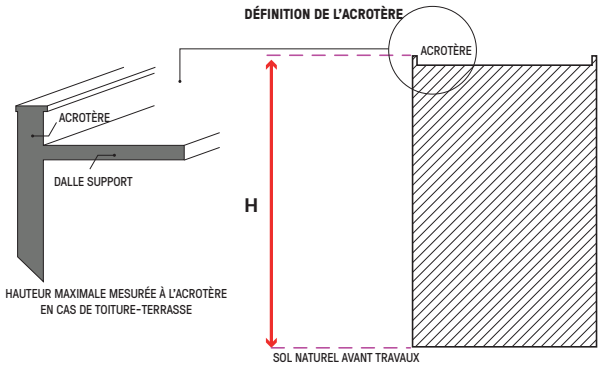
ACCÈS PRIVÉ OU ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.





ACTIVITÉ ACCESSOIRE

Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci.

Par exemple, les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole ; les espaces d'exposition, un local de vente, un restaurant d'entreprise sont accessoires d'une activité de production ou de fabrication d'une entreprise.

ADOSSEMENT

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle sur la partie arrière d'un bâtiment existant indépendamment de leur implantation sur la voie publique, ou voie privée ou emprise publique.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

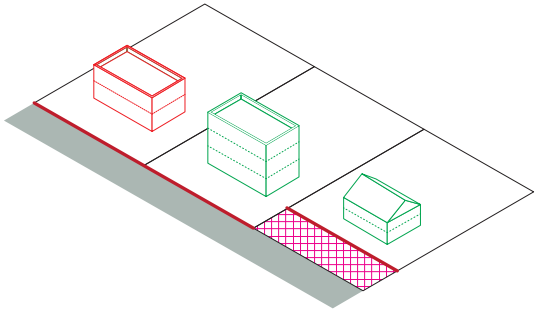
Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

AIRE DE PRÉSENTATION :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

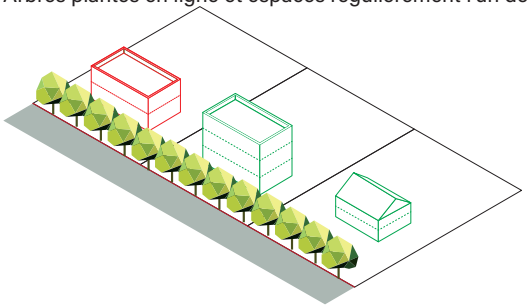
ALIGNEMENT

L'alignement ou la limite s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite entre la voie ou emprise publique et la propriété riveraine.



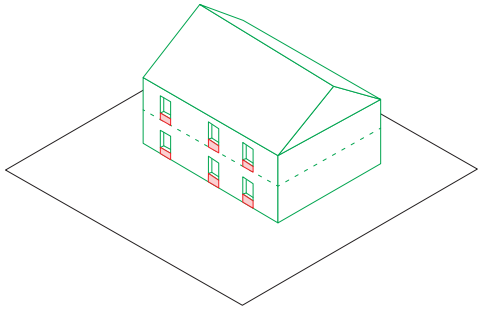
ALIGNEMENT D'ARBRES

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.



ALLÈGE

L'allège est la partie du mur située entre le plancher et l'appui de la fenêtre.



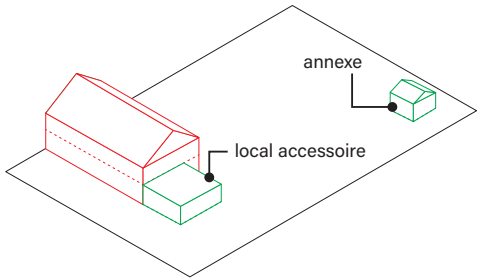
ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

Exemple : réserves, celliers, remises, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines, etc.

La destination des annexes au titre du code de l'urbanisme est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.



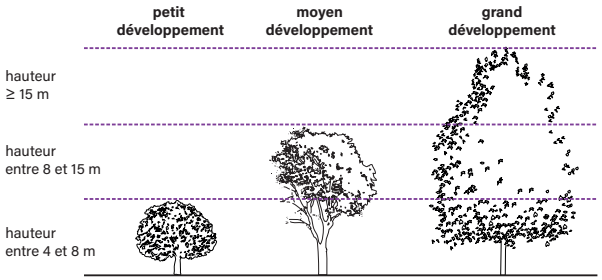
APPENTIS

Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Sont considérés comme arbres de haute tige les :

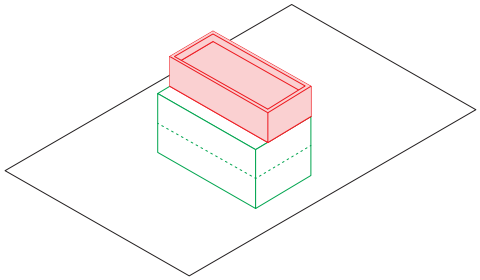
- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.



ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu de la ou des façades des niveaux inférieurs.

Nota : il est admis un principe de double attique c'est-à-dire un attique sur les deux derniers niveaux de la construction.



AUVENT

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B

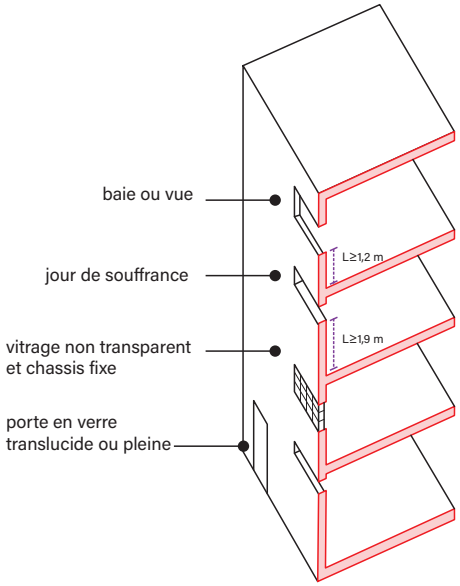
BAIE

Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairement naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

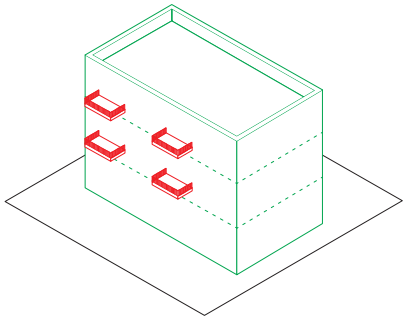
- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.



BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade et en surplomb, fermée par une balustrade ou un garde-corps plein ou ajouré permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.



BARDAGE

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

BARREAUDAGE

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

BIO-SOURCÉ

Conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label «bâtiment bio-sourcé», les matériaux de construction sont dits bio-sourcés lorsqu'ils sont issus de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériaux de construction dans un bâtiment. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textiles recyclés, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc...).

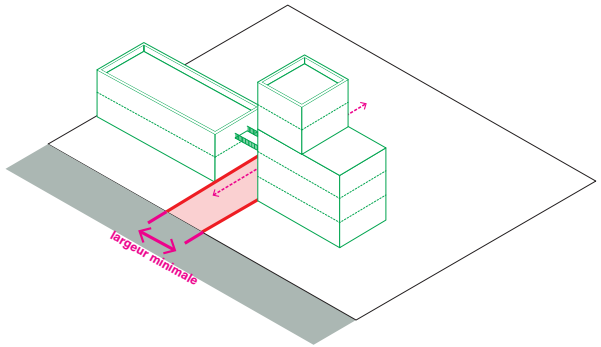
C

CÉSURE

Interruption du bâti sur toute sa hauteur (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur. Une césure doit présenter une largeur minimale précisée par le règlement de la zone.

Des jonctions de type passerelle entre les deux parties d'une construction peuvent être réalisées dans une césure à condition qu'elles ne s'étendent pas sur plus de deux niveaux consécutifs.

La césure doit comporter a minima des ouvertures secondaires (baies constituant l'éclairement secondaire d'une pièce principale ou baie d'éclairement d'une pièce secondaire) sans face à face et doit être, si possible, le lieu de distribution de la cour ou du jardin ou accueillir d'autres usages.



CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

CHÂSSIS DE TOITURE

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

CLAIRE-VOIE (DISPOSITIFS À)

Partie de clôture ou de garde-corps laissant le jour et formée alternativement d'espaces vides et d'espaces pleins.

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.

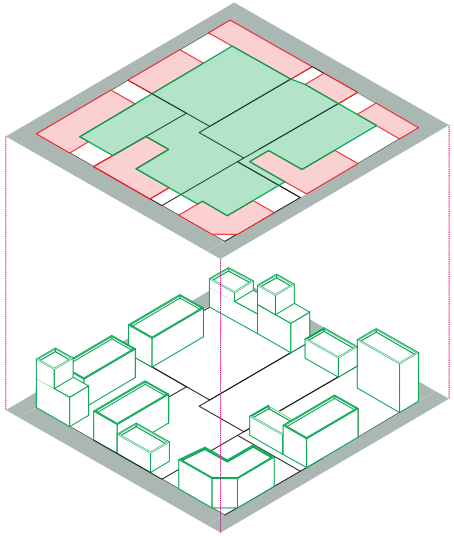
La clôture comprend les piliers et les portails.

COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

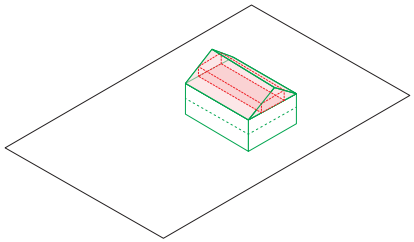
CŒURS D'ÎLOTS

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.



COMBLE

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.



CÔNE DE VUE

Le règlement du PLU permet d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Un cône de vue peut ainsi être défini comme un cône angulaire sous lequel est vu un site à partir d'un point de vue particulier.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

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.

CONTINUITÉ

C'est l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie.

Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contiguës aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

COUPE D'ENTRETIEN

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

COURS D'EAU

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

CÔTE NGF

Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge.

CORNICHE

Une corniche est un couronnement continu en saillie d'un élément ou d'une construction. La corniche est le plus souvent horizontale, mais peut être également en pente si elle se développe le long du rampant d'un fronton par exemple.

CROUPE

Partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

COURONNEMENT

Le couronnement d'une construction comprend les acrotères ou les combles d'un bâtiment. La surface de plancher des combles doit être inférieure à la surface de plancher du dernier niveau sous le couronnement.

D

DÉBORDS DE TOITURE

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

DÉFRICHEMENT

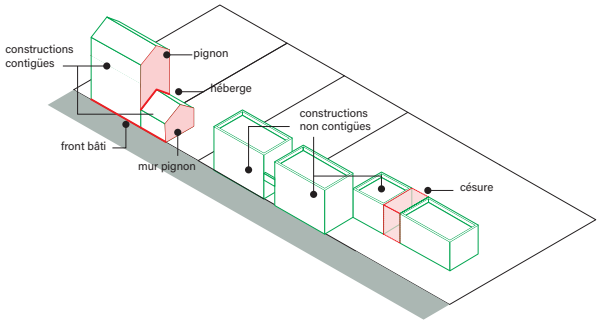
On entend par défrichement, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière ou arborée du sol.

DÉMOLITION

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

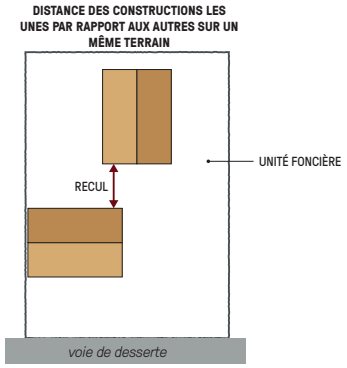
DISCONTINUITÉ

C'est l'implantation des constructions en dehors des limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.



DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. L'arrêté NOR : LHAL1622621A du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et l'arrêté NOR : LOGL12923891A du 31 janvier 2020 ont modifié la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les documents d'urbanisme. Dès lors, des définitions particulières et différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques» ont été mises en place.

Enfin, le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et l'arrêté NOR : TREL2233598A du 22 mars 2023 viennent apporter des compléments aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme, modifiant ainsi les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

> cf tableau

E

EAUX PLUVIALES

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou Toute surface les réceptionnant. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

EGOUT DU TOIT (RIVE D'ÉGOUT OU SABLIÈRE)

L'égout du toit correspond à l'intersection entre la pente de toiture et le plan vertical de la façade.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (EICSP)

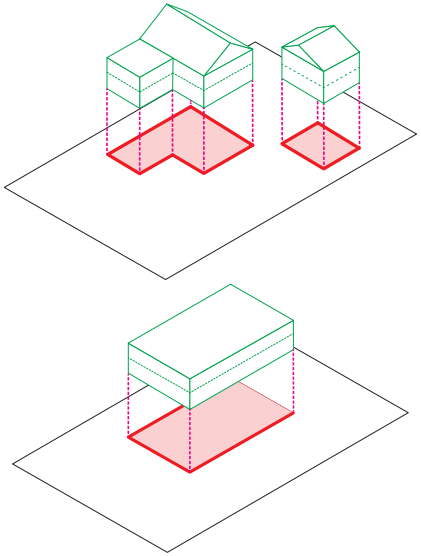
Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif. Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

De fait, les autres éléments de la construction soutenue par des poteaux, comme par exemple les pergolas, les porches, les balcons soutenus, comptent dans le calcul de la surface d'emprise au sol.

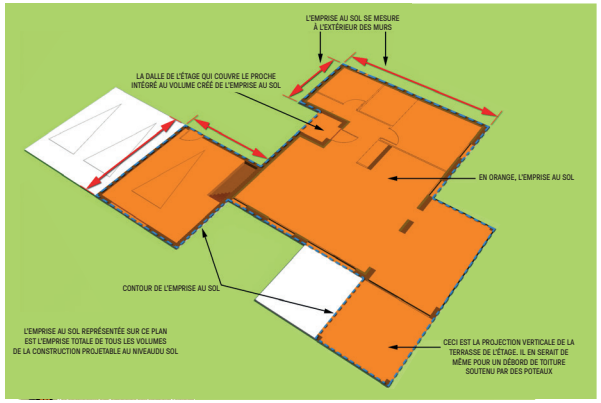


Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- toute construction ou partie de construction maçonnée, quelle que soit sa hauteur : abris de jardin, carport, serres, hangars, perrons, rampes d'accès de parkings, garages annexes, etc. ;
- les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel ;
- les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, présentent une surélévation significative par rapport au terrain (supérieur à 60 cm) et/ou des fondations profondes ;
- les coursives et balcons.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (décors en façade), tels que bandeaux, corniches, marquises et les simples débords de toiture sans encorbellement ni élément de soutien ;
- les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain (inférieure ou égale à 60 cm), ni des fondations profondes .



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 PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

ÉPAISSEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la profondeur d'une construction calculée à partir de sa façade principale, sous-sol non compris.

ÉPANNELAGE

Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

ÉNERGIES RENOUVELABLES (ENR)

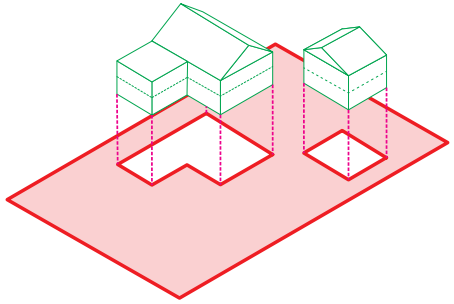
Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.



ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE/PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de «pleine terre» que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les terrasses extérieures et les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre au travers l'application du CBS.

ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

ESSENCES LOCALES

Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'annexe relatives aux essences locales.

ESPÈCE INVASIVE (VÉGÉTATION)

Espèce dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

ESPACE VERT PROTÉGÉ (EVP)

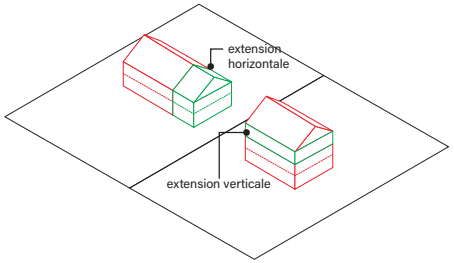
Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole ou encore son intérêt paysager.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



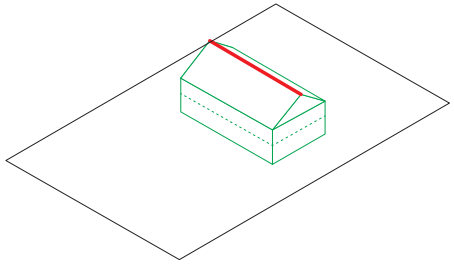
EXTENSION MESURÉE

Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée à répétition entraînant une profonde modification de l'existant ne saurait être considérée comme une extension mesurée.

F

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures verticales hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les doubles peaux assurant un confort bioclimatique et/ou thermique, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et de saillie (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

FAÇADE AVEC VUE

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

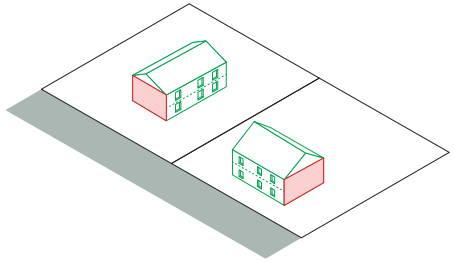
FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE

Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

- ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- pavés de verre ;
- balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue fixe, plein, non ajouré, ni transparent et d'une hauteur minimum de 1,90 m

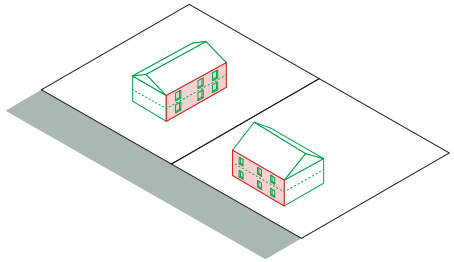
FAÇADE AVEUGLE

Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.



FAÇADE PRINCIPALE

Sont considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.



G

GABARIT

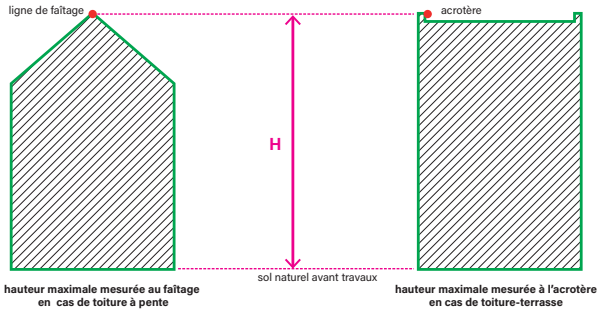
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

H

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.

(source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

Sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (articles R. 111-37 et suivants du code de l'urbanisme).

HOUPPIER

Le houppier d'un arbre est constitué de l'ensemble des branches et des rameaux du feuillage au niveau de la première couronne de grosses branches.

I

ÎLOT DE CHALEUR

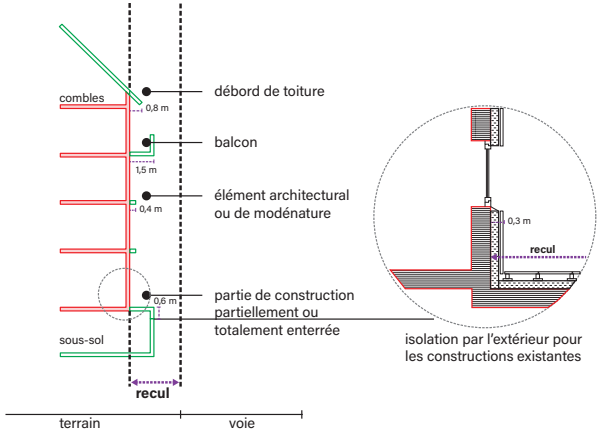
Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

IMPERMÉABLE (SURFACE)

Une surface imperméabilisée est une zone qui s'oppose à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et qui produit donc des effets de ruissellement des eaux de pluie. Il s'agit des surfaces bétonnées : surfaces construites, terrasses, routes, aires de stationnement, voies d'accès, entrées de garage, toits, aires de stockage, etc.

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)

L'isolation thermique par l'extérieur consiste à placer la couche d'isolant (polystyrène expansé ou autre isolant) et les différentes couches de matériaux de parements (enduit minéral ou organique, PVC, bois, pierre, etc.) sur les murs extérieurs d'un bâtiment. Au sens du présent règlement, les règles de prospects (recul et retrait) ne s'appliquent pas aux dispositions relatives à l'ITE, mais à compter du nu de la façade.



J

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture dont les caractéristiques sont définies par les articles 675 à 680 du code civil, laissant uniquement passer la lumière sans permettre le regard, et située à une hauteur au moins égale à :

- 2,60 mètres au-dessus du sol du rez-de-chaussée de la construction ;
- 1,90 mètre au-dessus du sol d'un étage.

JARDIN FAMILIAL

Ensemble d'unités cultivées géré par une association déclarée ou reconnue d'utilité publique conformément à la loi du 1er juillet 1901.

JARDIN PARTAGÉ

Jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.

L

LARGEUR DE TERRAIN

La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

LINÉAIRE DE FAÇADE

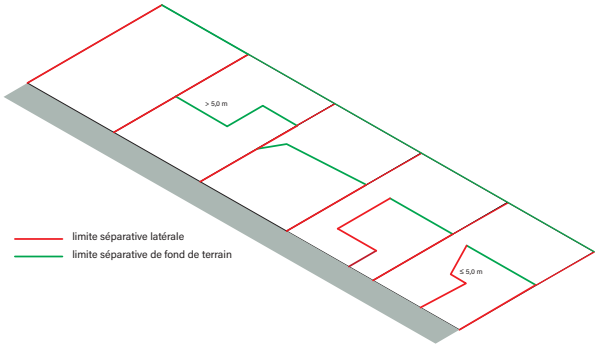
On appelle linéaire de façade, la longueur totale des façades implantées sur rue. Le calcul d'un linéaire de façade sur rue n'est pas cumulable sur plusieurs rues. En cas de courbe ou de pan cassé à l'intersection de deux rues, la longueur de façade de chacune des rues se calcule à part égale en fonction de la longueur de la courbe ou du pan cassé.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

En cas de décroché de la limite séparative latérale de moins de 5 m, la section créée est toujours considérée comme limite séparative latérale. Par contre, pour un décroché de la limite latérale de plus de 5 m, la section ainsi créée constitue une limite de fond de terrain.

Lorsque le terrain objet du projet (l'unité foncière) est constitué de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle de l'unité foncière (sauf si R.151-21).



NOTION DE LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

La limite qui s'y substitue est définie comme :

- la limite interne au terrain riverain de la voie ou l'emprise publique frappée d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique.
- la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de la réalisation d'une voie ou d'une emprise publique.

LOGEMENT

Au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidence principale, résidence secondaire, logement occasionnel ou logement vacant.

LOGEMENT SOCIAL

Un logement social ou HLM est un logement financé avec un prêt aidé de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Il existe plusieurs typologies de logements locatifs sociaux assujettis à des barèmes de revenus : PLI, PLS, PLAI, ou PLUS.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

(source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

LOGGIA

Pièce à l'étage d'un bâtiment, en retrait du nu de la façade, ouverte sur l'extérieur : ses baies n'ont pas de menuiserie.

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

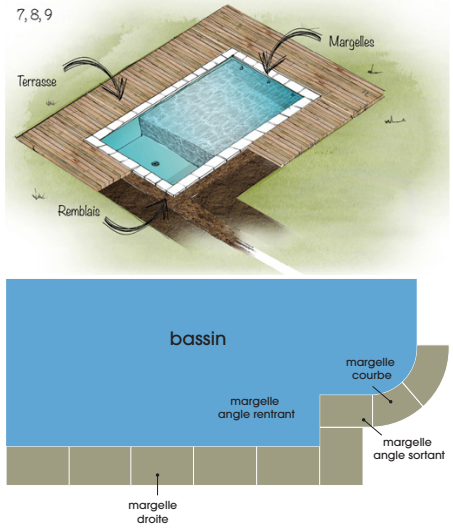
M

MAILLAGE

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux emprises publiques ou voies distinctes ou deux points distincts d'une même emprise publique ou voie (voie en U). La liaison doit être assurée pour au moins un mode de déplacement.

MARGELLES DE PISCINE

Les margelles de piscine sont des bordures, disponibles en différents matériaux, qui entourent directement un bassin de piscine, le plus souvent creusé. On peut les qualifier simplement de « trottoir de piscine » qui permet ainsi aux baigneurs de circuler librement autour du bassin.



MITOYENNETÉ

Une construction mitoyenne est une construction contiguë à une autre par un pignon latéral et implantée sur la même voie publique, privée ou emprise publique.

MODÉNATURE

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

MUR-BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

MUTUALISATION

Mise en commun de ressources (eau, déchets, etc.) ou d'usages (locaux, stationnement, etc.) au sein d'un périmètre opérationnel. Elle permet de générer des économies d'espace et/ou de moyens.

MUTUALISATION ET FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

N

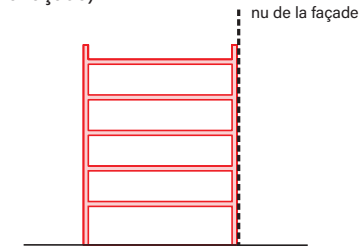
NIVEAU

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

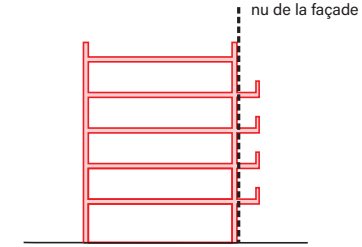
NU DE FAÇADE

Le nu est le plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant au parement fini d'un mur ou d'un ouvrage.

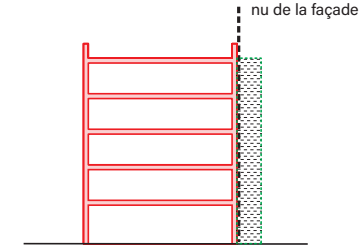
Il correspond à la partie majoritairement plane de la façade (non compris les saillies et les retraits de toute nature, ainsi que les doubles peaux si celles-ci recouvrent moins de la moitié de la surface de la façade).



cas n°1 : façade verticale simple



cas n°2 : balcons et autres dispositifs ouverts



cas n°4 : façade avec double peau climatique

O

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le PLU peut imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

OPÉRATION OU PROGRAMME

Les opérations d'aménagement ne sont définies par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme que par des buts : elles ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'activité économique, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. La jurisprudence a précisé cette définition en indiquant que l'opération d'aménagement suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

L'aménagement désigne l'ensemble des actes des autorités locales qui visent à conduire et à autoriser les opérations d'aménagement et à en assurer l'harmonisation, mais il faut distinguer, les procédures d'aménagement (ZAC, lotissement, RHI...), les aménageurs (établissements publics, SEML, SPL, aménageurs privés...) et les modes de gestion de l'aménagement (régie, contrats).

ORDONNANCEMENT DE FAIT

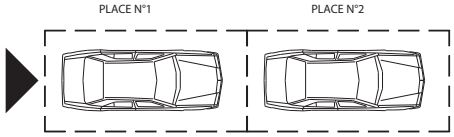
La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre le 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

PLACE COMMANDÉE

On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n° 1 commande la place n° 2.



PATRIMOINE

Le patrimoine bâti est constitué d'édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.

PLAI

Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

PLI

Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire sont attribués aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds des ressources des autres catégories de logement social.

PLUS

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré). ils correspondent aux logements sociaux classiques.

PLS

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM (PLUS) mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

PIÈCE PRINCIPALE

Est considérée comme pièce principale, toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail. Par extension, les pièces secondaires correspondent aux pièces qui ne sont pas principales.

PSLA

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement agréé par l'État.

PYLÔNE

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

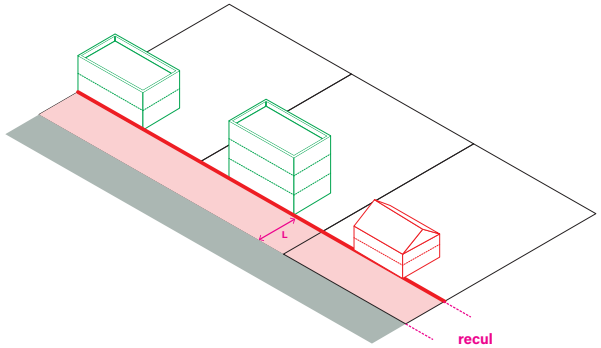
Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

R

RECUL

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé, en tout point de la façade de la construction.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.



RÉHABILITATION

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

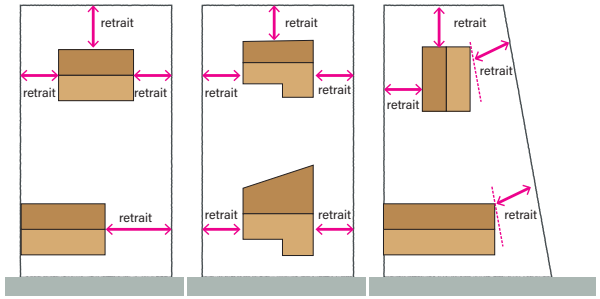
Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à- vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

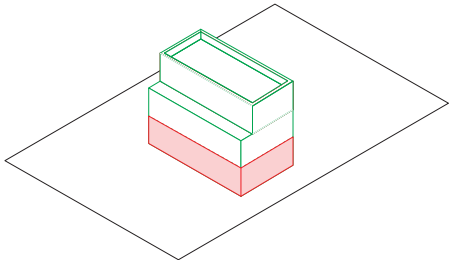
RETRAIT

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction.



REZ-DE-CHAUSSÉE

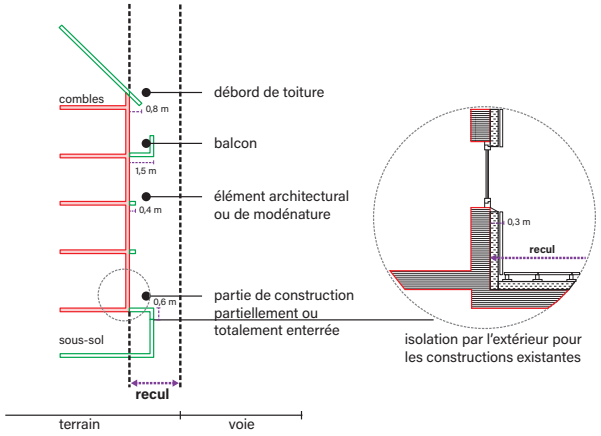
Niveau du bâtiment qui est à la hauteur du terrain naturel. Partie d'un bâtiment qui est construite de plain pied sur une cour ou sur un jardin.



S

SAILLIE

Tout élément de gros œuvre, tout élément architectural, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade et qui constitue un volume clos ou ouvert comme, par exemple, les balcons, les oriels (bow-windows), auvents, devantures de boutique, etc.



SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est une servitude de droit privé établie par convention (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

STATIONNEMENT

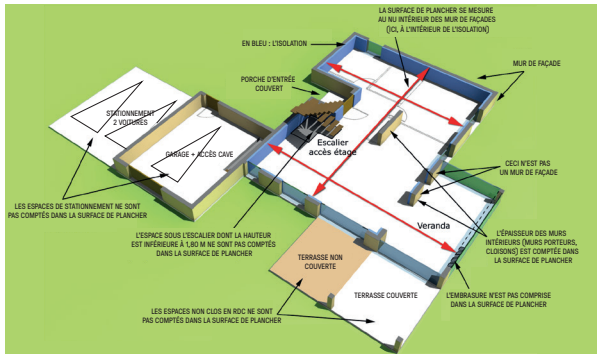
Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

SURFACE DE PLANCHER

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.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.



SURFACE ÉCO-AMÉNAGÉE

Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS).

T

TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles.

TERRAIN EN PENTE

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétique, hydraulique, phonique et esthétique.

Au sens du présent règlement,pour être considérée comme un toiture végétalisée, cette dernière doit être plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

TERRE VÉGÉTALE

Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

TRAVAUX SUR EXISTANT

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

U

UNITÉ FONCIÈRE

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

V

VÉRANDA

Une véranda est une pièce supplémentaire de plain pied aux parois majoritairement vitrées. Elle peut comporter des cloisons bâties en dur maçonnées ou en bois. En général, il s'agit de murets de quart, tiers ou mi-hauteur permettant de solidifier l'ouvrage par une base rigide.

Les vérandas en continuité du bâtiment principal, présentant des pièces de vie ou de fonctionnement identique à l'usage principal (habitation, locaux d'activités, etc.), ne constituent pas des annexes mais des extensions du bâtiment principal

À défaut de ces parois pleines, au sens de l'architecture classique, il s'agit d'une verrière, en présence de verre, ou d'une cage, s'il s'agit de grillage - voire de ferronnerie. Si cette construction est isolée du bâtiment principal, on parle alors d'une serre (pour du verre) de volière ou de cage (pour du grillage). Si les panneaux sont en métal, on est en présence d'un jardin d'hiver.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée aux piétons, et les fossés et les talus la bordant. Elle peut être de statut public ou privé. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.

VOLUME CONSTRUIT

Volume clos et couvert de la ou des constructions.

Z

ZONE HUMIDE

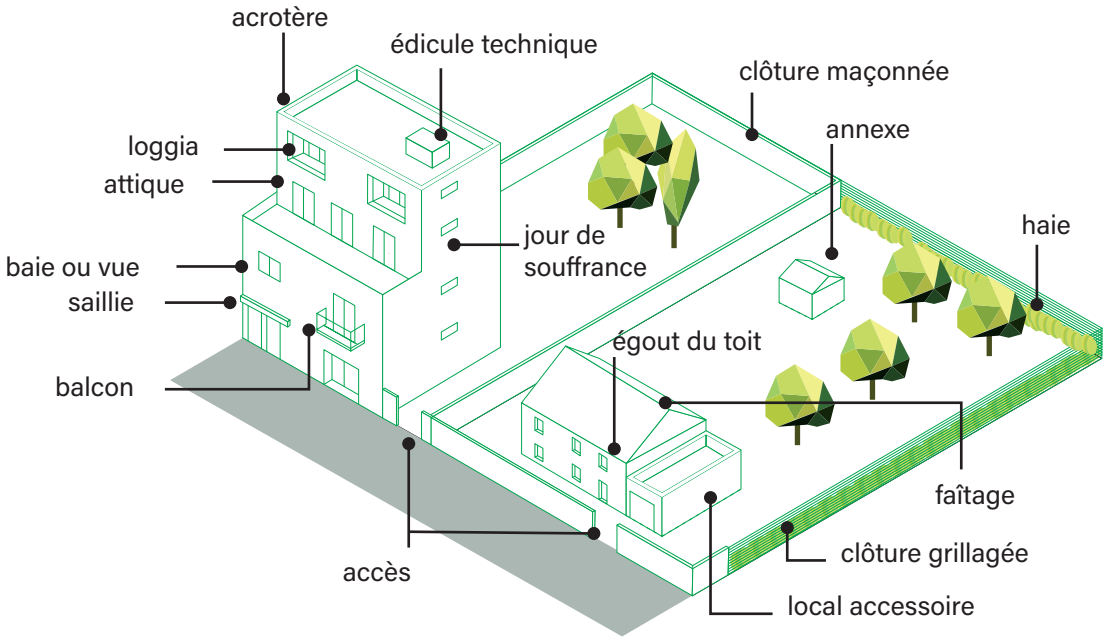
Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année.

ZONE NON AEDIFICANDI

La servitude non aedificandi interdit toute construction sur une zone dénommée le fonds servant et peut être établie pour l'utilité publique ou celle d'un particulier.

QUELQUES ILLUSTRATIONS POUR COMPRENDRE

Éléments architecturaux et paysagers



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 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. *Cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de bureau des bureaux des administrations publiques.*
	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 destinées 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 destinées 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 sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. *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.*
	Bureau	La sous-destination **bureau** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. *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 assimilés.*
	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.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES

Liste des essences recommandées d'après le document «**Plantons local en Île-de-France pour favoriser la biodiversité**» de l'Agence Régionale de la Biodiversité (novembre 2019).

LISTE DES ESSENCES POUR LES ARBRES	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Alnus incana	**Aulne blanc**
Betula pendula	**Bouleau verruqueux**
Betula pubescens	**Bouleau blanc**
Carpinus betulus	**Charme**
Castanea sativa	**Châtaignier**
Crataegus germanica	**Néflier**
Fagus sylvatica	**Hêtre**
Fraxinus excelsior	**Frêne commun**
Populus tremula	**Peuplier Tremble**
Prunus avium	**Merisier**
Quercus petraea	**Chêne sessile**
Quercus robur	**Chêne pédonculé**
lnus glutinosa	**Aulne glutineux**
Salix alba	**Saule blanc**
Acer campestre	**Érable champêtre**
Cornus sanguinea ssp sanguinea	**Cornouiller sanguin**
Prunus spinosa	**Prunellier**
Pyrus communis	**Aigrin**
Salix atrocinerea	**Saule à feuilles d'Olivier**
Sorbus torminalis	**Alisier torminal**
Tilia cordata	**Tilleul à petites feuilles**
Ulmus minor	**Petit orme**
Juglans regia	**Noyer commun**
Salix triandra	**Osier brun**
Malus sylvestris	**Pommier sauvage**
Robinia pseudo-acacia	**Robinier faux acacia**
Salix viminalis	**Saule des vanniers**
Salix caprea	**Saule marsault**
Sorbus aucuparia	**Sorbiers des oiseleurs**

LISTE DES ESSENCES POUR LES HAIES	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Acer campestre	**Érable champêtre**
Carpinus betulus	**Charme**
Clinopodium vulgare	**Sariette commune**
Cornus mas	**Cornouiller mâle**
Cornus sanguinea ssp sanguinea	**Cornouiller sanguin**
Corylus avellana	**Noisetier**
Crataegus laevigata	**Aubépine épineuse**
Crataegus monogyna	**Aubépine monogyne**
Cytisus scoparius	**Genet à balais**
Digitalis purpurea	**Digitale pourpre**
Dioscorea communis	**Sceau de Notre Dame**
Euonymus europaeus	**Fusain d'Europe**
Fragaria vesca	**Fraisier**
Frangula alnus	**Bourgène**
Genista tinctoria	**Genêt des teinturiers**
Glechoma hederacea	**Lierre terrestre**
Humulus lupulus	**Houblon**
Hypericum hirsutum	**Millepertuis velu**
Ilex aquifolium	**Houx**
Juniperus communis	**Genévrier commun**
Ligustrum vulgare	**Troène commun**
Lonicera periclymenum	**Chevrefeuille des Bois**
Prunus mahaleb	**Cerisier de Ste Lucie**
Prunus spinosa	**Prunellier**

Pyrus communis	**Aigrin**
Rhamnus cathartica	**Nerprun purgatif**
Rosa arvensis	**Rosier rampant**
Rosa canina	**Eglantier**
Rubus caesius	**Ronce bleuatre**
Rubus fruticosus	**Ronce des bois**
Rubus idaeus	**Framboisier**
Salix atrocinerea	**Saule à feuilles d'Olivier**
Salix caprea	**Saule marsault**
Salix cinerea	**Saule cendré**
Sambucus nigra	**Sureau noir**
Solanum dulcamara	**Douce amère**
Torilis japonica	**Torilis faux-cerfeuil**
Ulmus minor	**Petit orme**
Viburnum lantana	**Viorne lantane**
Viburnum opulus	**Viorne obier**
Vicia sepium	**Vesce des haies**
Buxus sempervirens	**Buis**
Lonicera xylosteum	**Camérisier à balais**
Carpinus betulus	**Charmille**
Euonymus europeaus	**Fusain d'Europe**
Ribes uvacrispa	**Groseiller des haies**
Ilex aquifolium)	**Houx**
Taxus baccata	**If commun**
Rubus fructicosus	**Mûrier des haies**
Rhamnus cathartica	**Nerprun cathartique**
Corylus avellana	**Noisetier commun**
Rosa arvensis	**Rosier des champs**
Rosa rubiginosa	**Rosier rouillé**
Ligustrum vulgare	**Troène commun**

LISTE DES ESSENCES POUR LES MASSIF BOISÉS	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Alliaria petiolata	**Alliaire**
Allium ursinum	**Ail des ours**
Anemone nemorosa	**Anémone des bois**
Anthriscus sylvestris	**Cerfeuil des bois**
Avenella flexuosa	**Foin tortueux**
Betonica officinalis	**Épiaire officinale**
Betula pendula	**Bouleau verruqueux**
Betula pubescens	**Bouleau blanc**
Brachypodium sylvaticum	**Brachypode des bois**
Calluna vulgaris	**Callune fausse bruyère**
Carex pendula	**Laîche à épis pendants**
Carpinus betulus	**Charme**
Convallaria majalis	**Muguet**
Crataegus germanica	**Néflier**
Cytisus scoparius	**Genêt à balai**
Daphne laureola	**Daphné lauréole**
Erica cinerea	**Bruyère cendrée**
Eupatorium cannabinum	**Eupatoire chanvrine**
Fagus sylvatica	**Hêtre**
Fragaria vesca	**Fraisier**
Frangula alnus	**Bourgène**
Fraxinus excelsior	**Frêne commun**
Geum urbanum	**Benoîte commune**
Hedera helix	**Lierre grimpant**
Ilex aquifolium	**Houx**
Lamium galeobdolon	**Lamier jaune**
Lonicera xylosteum	**Camerisier à balai**
Populus tremula	**Peuplier Tremble**

Prunus avium	**Merisier**
Quercus petraea	**Chêne sessile**
Quercus pubescens	**Chêne pubescent**
Quercus robur	**Chêne pédonculé**
Ribes rubrum	**Groseiller rouge**
Ribes uva-crispa	**Groseillier à maquereaux**
Ruscus aculeatus	**Fragon**
Solidago virgaurea	**Solidage verge d'or**
Sorbus aucuparia	**Sorbier des oiseleurs**
Sorbus torminalis	**Alisier torminal**
Teucrium scorodonia	**Germandrée**
Tilia cordata	**Tilleul à petites feuilles**
Tilia platyphyllos	**Tilleul à grandes feuilles**
Ulmus glabra	**Orme glabre**
Veronica chamaedrys	**Véronique petit-chêne**
Veronica officinalis	**Véronique officinale**
Vinca minor	**Petite pervenche**

LISTE DES ESSENCES POUR LES MILIEUX HUMIDES	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Alnus glutinosa	**Aulne glutineux**
Angelica sylvestris	**Angélique sauvage**
Bidens tripartita	**Bident trifolié**
Caltha palustris	**Populage des marais**
Cardamine pratensis	**Cardamine des prés**
Carex acutiformis	**Laîche des marais**
Carex hirta	**Laîche hérissée**
Carex pendula	**Laîche** à épis pendants
Ceratophyllum demersum	**Cornifle immergé**
Cirsium palustre	**Cirse des marais**
Eleocharis palustris	**Scirpe des marais**
Epilobium hirsutum	**Epilobe hérissée**
Equisetum palustre	**Prêle des marais**
Eupatorium cannabinum	**Eupatoire chanvrine**
Filipendula ulmaria	**Reine des prés**
Heracleum sphondylium	**Berce sphondyle**
Iris pseudacorus	**Iris des marais**
Juncus conglomeratus	**Jonc aggloméré**
Juncus effusus	**Jonc épars**
Juncus inflexus	**Jonc glauque**
Lotus pedunculatus	**Lotus des marais**
Lychnis flos-cuculi	**Œil-de-perdrix**
Lycopus europaeus	**Lycope d'Europe**
Lysimachia nummularia	**Lysimaque nummulaire**
Lysimachia vulgaris	**Lysimaque commune**
Lythrum salicaria	**Salicaire**
Mentha aquatica	**Menthe aquatique**
Mentha arvensis	**Menthe des champs**
Mentha suaveolens	**Menthe** à feuilles rondes
Myriophyllum spicatum	**Myriophylle en épis**
Najas marina	**Naïade majeure**
Nuphar lutea	**Nénuphar jaune**
Persicaria amphibia	**Persicaire flottante**
Phalaris arundinacea	**Baldingère faux-roseau**
Phragmites australis	**Roseau**
Potamogeton crispus	**Potamot crépu**
Potamogeton natans	**Potamot nageant**
Potamogeton nodosus	**Potamot noueux**

Pulicaria dysenterica	**Pulicaire dysentérique**
Ranunculus sceleratus	**Renoncule scélérate**
Sagittaria sagittifolia1	**Sagittaire** à feuilles en cœur
Salix alba	**Saule blanc**
Salix viminalis	**Osier des vanniers**
Saponaria officinalis2	**Saponaire**
Scrophularia auriculata	**Scrofulaire aquatique**
Scutellaria galericulata	**Scutellaire casquée**
Solanum dulcamara	**Douce amère**
Sparganium erectum	**Rubanier dressé**
Stachys palustris	**Epiaire des marais**
Succisa pratensis	**Succise des prés**
Symphytum officinale	**Grande Consoude**
Thalictrum flavum	**Pigamon jaune**
Typha angustifolia	**Massette** à feuilles étroites
Typha latifolia	**Massette** à larges feuilles

LISTE DES ESSENCES POUR PARTERRES VÉGÉTAUX	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Achillea millefolium	**Achille millefeuille**
Agrimonia eupatoria	**Aigremoine**
Agrostis capillaris	**Agrostide capillaire**
Agrostis stolonifera	**Agrostide stolonifère**
Ajuga reptans	**Bugle rampante**
Alopecurus pratensis	**Vulpin des prés**
Anthoxanthum odoratum	**Flouve odorante**
Anthyllis vulneraria1	**Anthyllide vulnéraire**
Arabis hirsuta	**Arabette poilue**
Arctium lappa	**Grande bardane**
Arctium minus	**Petite bardane**
Arrhenatherum elatius	**Fromental élevé**
Bellis perennis	**Pâquerette**
Blackstonia perfoliata	**Chlorette**
Brachypodium rupestre	**Brachypode des rochers**
Briza media	**Brize intermédiaire**
Bromopsis erecta	**Brome érigé**
Bromus hordeaceus	**Brome mou**
Calendula arvensis	**Souci des champs**
Campanula rapunculus	**Campanule raiponce**
Campanula rotundifolia	**Campanule à feuilles rondes**
Cardamine pratensis	**Cardamine des prés**
Carex spicata	**Laîche en épis**
Centaurea decipiens	**Centaurée de Debeau**
Centaurea scabiosa	**Centaurée scabieuse**
Centaurium erythraea	**Petite centaurée commune**
Cichorium intybus	**Chicorée sauvage**
Cirsium vulgare	**Cirse commun**
Clematis vitalba	**Clematite vigne blanche**
Coronilla varia	**Coronille bigarrée**
Crepis capillaris	**Crépide capillaire**
Cynodon dactylon	**Chiendent pied-de-poule**
Cynosurus cristatus	**Cynosure crételle**
Dactylis glomerata subsp. glomerata	**Dactyle aggloméré**
Daucus carota	**Carotte sauvage**
Dipsacus fullonum	**Cardère**
Echium vulgare	**Vipérine**
Epilobium angustifolium	**Epilobe en épis**

Erodium cicutarium	**Érodium à feuilles de cigue**
Eryngium campestre	**Panicaut champêtre**
Euphorbia cyparissias	**Euphorbe petit-cyprès**
Festuca ovina	**Fétuque de Westphalie**
Festuca rubra	**Fétuque rouge**
Galium verum	**Gaillet jaune**
Geranium dissectum	**Géranium découpé**
Geum urbanum	**Benoîte commune**
Helianthemum nummularium	**Hélianthème**
Heracleum sphondylium	**Berce sphondyle**
Hippocrepis comosa	**Hippocrépide chevelue**
Holcus lanatus	**Houlque laineuse**
Hypericum perforatum	**Millepertuis perforé**
Hypochaeris radicata	**Porcelle enracinée**
Jacobaea vulgaris	**Séneçon de Jacob**
Knautia arvensis	**Knautie des champs**
Lathyrus pratensis	**Gesse des prés**
Lathyrus tuberosus	**Gesse tubéreuse**
Leontodon hispidus	**Liondent hispide**
Lepidium squamatum	**Corne-de-cerf écailleuse**
Leucanthemum ircutianum	**Marguerite**
Linaria vulgaris	**Linaire commune**
Lolium perenne	**Ivraie vivace**
Lonicera periclymenum	**Lotier corniculé**
Lychnis flos-cuculi	**Oeil-de-perdrix**
Lysimachia nummularia	**Lysimaque nummulaire**
Malva moschata	**Mauve musquée**
Malva sylvestris	**Mauve sylvestre**
Matricaria chamomilla	**Camomille sauvage**

Medicago lupulina	**Minette**
Melilotus officinalis	**Melisse**
Myosotis arvensis	**Myosotis des champs**
Ononis spinosa	**Bugrane épineuse**
Onopordum acanthium	**Onopordon faux-acanthe**
Origanum vulgare	**Origan**
Papaver dubium	**Pavot douteux**
Papaver rhoeas	**Coquelicot**
Petrorhagia prolifera	**Œillet prolifère**
Phleum pratense	**Fléole des prés**
Plantago coronopus	**Plantain corne-de-cerf**
Plantago lanceolata	**Plantain lancéolé**
Plantago major	**Grand plantain**
Plantago media	**Plantain moyen**
Poa pratensis	**Pâturin des prés**
Poa trivialis	**Pâturin commun**
Potentilla reptans	**Potentille rampante**
Primula veris	**Primevère officinale**
Prunella vulgaris	**Herbe Catois**
Ranunculus acris	**Bouton d'or**
Ranunculus bulbosus	**Bouton d'or**
Ranunculus repens	**Renoncule rampante**
Reseda luteola	**Réséda jaune**
Rumex acetosa	**Oseille des prés**
Salvia pratensis	**Sauge des prés**
Scabiosa columbaria	**Scabieuse colombaire**
Schedonorus pratensis	**Fétuque des prés**
Silene latifolia	**Compagnon blanc**
Silene vulgaris	**Silene enflée**

Stachys recta	**Épiaire droite**
Stellaria graminea	**Stellaire graminée**
Tanacetum vulgare	**Tanaisie commune**
Taraxacum section ruderalia	**Pissenlit**
Torilis arvensis	**Torilis des champs**
Tragopogon dubius	**Salsifis douteux**
Tragopogon pratensis	**Salsifis des prés**
Trifolium arvense	**Trèfle des champs**
Trifolium campestre	**Trèfle champêtre**
Trifolium dubium	**Trèfle douteux**
Trifolium fragiferum	**Trèfle porte-fraises**
Trifolium pratense	**Trèfle des prés**
Tripleurospermum inodorum	**Matricaire inodore**
Trisetum flavescens	**Trisète commune**
Tussilago farfara	**Tussilage**
Urtica dioica	**Ortie dioique**
Verbascum blattaria	**Molène blattaire**
Verbascum thapsus	**Bouillon blanc**
Verbena officinalis	**Verveine officinale**
Vicia cracca	**Vesce cracca**

LISTE DES ESSENCES POUR TOITURE VÉGÉTALISÉE	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Allium vineale	**Ail des vignes**
Anisantha diandra	**Brome à deux étamines**
Anisantha tectorum	**Brome des toits**
Arenaria serpyllifolia	**Sabline à feuilles de serpolet**
Catapodium rigidum	**Pâturin rigide**
Chaenorrhinum minus	**Petite linaire**
Crepis capillaris	**Crépide capillaire**
Daucus carota	**Carotte sauvage**
Epilobium tetragonum	**Épilobe à tige carrée**
Erodium cicutarium	**Érodium à feuilles de cigue**
Ervum tetraspermum	**Lentillon**
Geranium pusillum	**Géranium fluet**
Geranium rotundifolium	**Géranium à feuilles**
Hypericum perforatum	**Millepertuis perforé**
Hypochaeris radicata	**Porcelle enracinée**
Kickxia elatine	**Linaire élatine**
Kickxia spuria	**Linaire bâtarde**
Leontodon saxatilis	**Liondent faux-pissenlit**
Linaria vulgaris	**Linaire commune**
Medicago lupulina	**Minette**
Medicago minima	**Luzerne naine**
Origanum vulgare	**Origan**
Ornithopus perpusillus	**Ornithope délicat**
Petrorhagia prolifera	**Dianthus prolifer**
Pilosella officinarum	**Piloselle**
Poa compressa	**Pâturin comprimé**
Polygonum aviculare	**Renouée des oiseaux**
Potentilla reptans	**Potentille rampante**
Rumex acetosella	**Petite oseille**
Sagina apetala	**Sagine apétale**
Sagina procumbens	**Sagine couchée**
Saxifraga tridactylites	**Saxifrage à trois doigts**
Sedum acre	**Poivre de muraille**
Sedum album	**Orpin blanc**
Sedum rupestre	**Orpin réfléchi**

Thymus praecox	**Thym précoce**
Trifolium arvense	**Trèfle des champs**
Vicia hirsuta	**Vesce hérissée**
Viola arvensis	**Pensée des champs**
Vulpia myuros	**Vulpie queue-de-rat**

Préconisations :

- Limiter l'emploi de systèmes pré-cultivés en privilégiant la plantation en micro-mottes ou en semis, en choisissant sa propre composition floristique ;
- Privilégier les variétés locales, disponibles auprès de quelques fournisseurs, ou demander au concepteur de s'inspirer des milieux alentours pour créer la toiture végétaliser (utilisation d'un substrat local, implantation de végétaux prélevés à proximité, etc.)
- Diversifier les strates végétales quand c'est possible et faire varier les profondeurs de substrat pour créer des conditions différentes pour la faune ;
- Une profondeur de substrat supérieure à 8 cm permet de retenir un peu l'eau de pluie (en Île-de-France les financements de l'Agence de l'Eau Seine Normandie exigent cette profondeur minimale). Augmenter la profondeur jusqu'à 30 cm peut permettre d'accroître la richesse floristique ;
- Éviter l'utilisation de terres agricoles importées et privilégier des substrats de récupération (mélanges de matériaux concassés avec compost ou terre de récupération) ;
- Certains aménagements particuliers peuvent être favorables à plusieurs espèces, comme les enrochements, le bois mort ou éventuellement un point d'eau (mare) ou un hôtel à insectes sur le toit ;
- Si la toiture n'est pas cultivée, il n'est pas nécessaire d'arroser (même si la toiture change avec les saisons) ;
- Un entretien trop fréquent peut porter atteinte à la biodiversité (fauche ou tontes, piétinement). Il est conseillé de pratiquer un entretien minimaliste, voire simplement un contrôle (ligneux indésirables, déchets, fauche annuelle) ;
- Pour réussir le projet, mieux vaut exiger lors de l'appel d'offre la séparation des lots entre l'étanchéité et la végétalisation des toitures.

Le choix des essences végétales peut aussi être réalisé au moyen des ressources suivantes :
• www.vegetation-en-ville.org
• www.pollens.fr

En 2018, le conseil régional d'Île-de-France a publié un guide inventoriant les plantes exotiques envahissantes.

Nom scientifique	Nom usuel
Allium vineale	**Ail des vignes**
Anisantha diandra	**Brome à deux étamines**
Anisantha tectorum	**Brome des toits**
Arenaria serpyllifolia	**Sabline à feuilles de serpolet**

Le 18 octobre 2022, le Conservatoire Botanique National du bassin parisien a actualisé la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France.

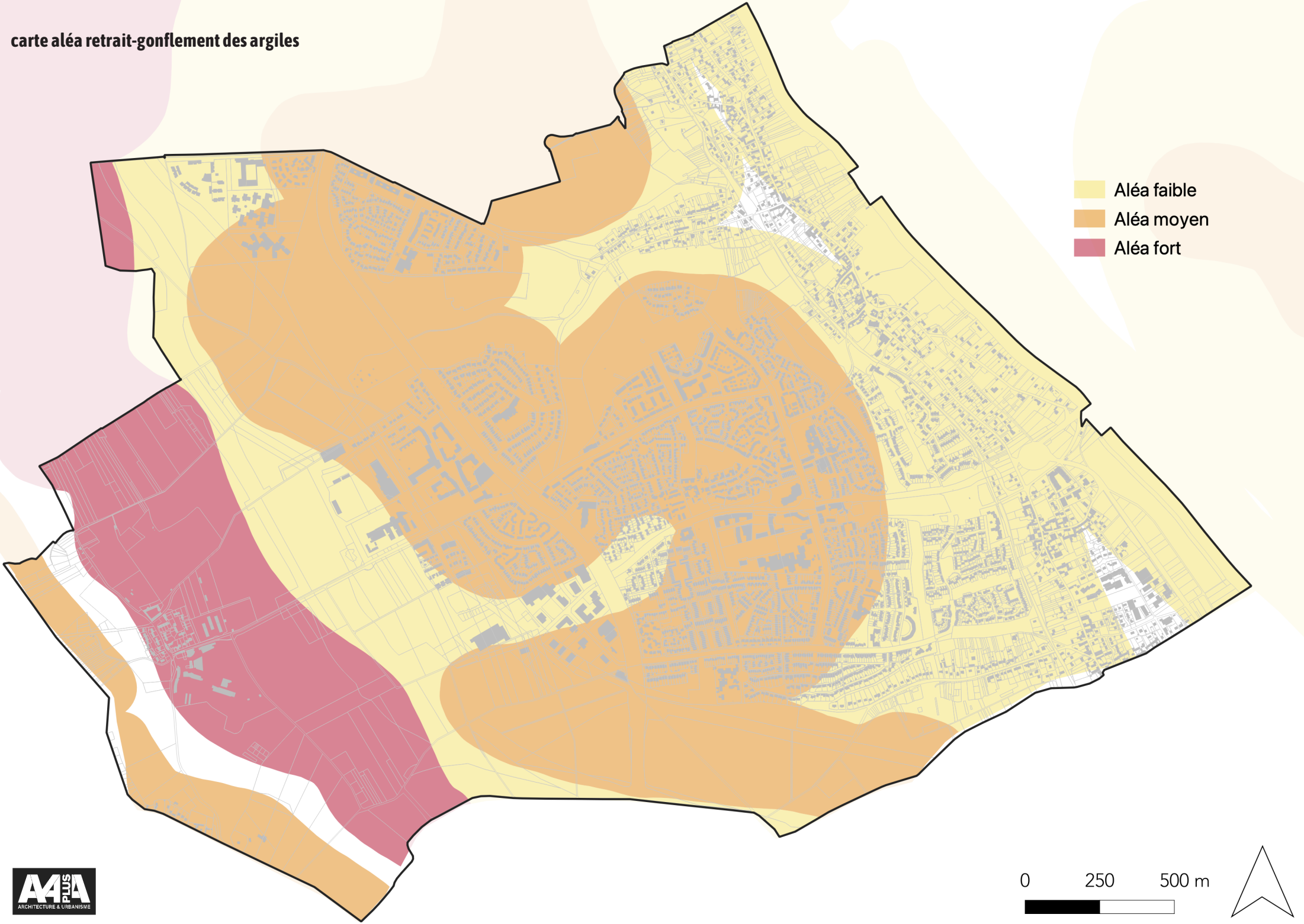
Nom scientifique	Nom usuel
Cabomba caroliniana	**Cabomba de Caroline**
Crassula helmsii	**Crassule de Helms**
Egeria densa	**Elodée dense**
Hydrocotyle ranunculoides	**Hydrocotyle fausse-renoncule**
Lagarosiphon major	**Grand lagarosiphon**
Ludwigia grandiflora	**Jussie à grandes fleurs**
Ludwigia peploides	**Jussie**
Myriophyllum aquaticum	**Myriophylle aquatique**
Myriophyllum heterophyllum	**Myriophylle hétérophylle**
Rhododendron ponticum	**Rhododendron des parcs**
Acer negundo	**Erable negundo**
Ailanthus altissima	**Ailante glanduleux**
Azolla filiculoides	**Azolla fausse-fougère**
Campylopus introflexus	**Mousse cactus**
Elodea canadensis	**Elodée du Canada**
Elodea nuttallii	**Elodée à feuilles étroites**
Galega officinalis	**Sainfoin d'Espagne**
Heracleum mantegazzianum	**Berce du Caucase**
Impatiens capensis	**Balsamine du Cap**
Impatiens glandulifera	**Balsamine de l'Himalaya**
Impatiens parviflora	**Balsamine à petites fleurs**
Lemna minuta	**Lentille d'eau minuscule**
Parthenocissus inserta	**Vigne-vierge commune**
Phytolacca americana	**Raisin d'Amérique**
Prunus cerasus	**Griottier**
Prunus laurocerasus	**Laurier-cerise**
Prunus serotina	**Cerisier tardif**
Reynoutria japonica / Reynoutria sachalinensis	**Renouée invasives**
Robinia pseudoacacia	**Robinier faux-acacia**
Solidago canadensis	**Solidage du Canada**
Solidago gigantea	**Solidage glabre**
Symphyotrichum	**Asters invasifs**
Syringa vulgaris	**Lilas**
Vallisneria spiralis	**Vallisnérie en spirale**
Ambrosia psilostachya	**Ambroise à épis grêles**
Asclepias syriaca	**Herbe à la ouate**
Bothriochloa barbinodis	**Barbon andropogon**
Cornus sericea	**Cornouiller soyeux**
Cortaderia selloana	**Herbe de la pampa**
Cotoneaster horizontalis	**Cotonéaster horizontal**
Glyceria striata	**Glycerie striée**
Gymnocoronis spilanthoides	**Faux hygrophile**
Koenigia polystachya	**Renouée à nombreux épis**
Lemna turionifera	**Lenticule à turion**
Lonicera japonica	**Chèvrefeuille du Japon**
Paspalum dilatatum	**Paspale dilaté**
Pilosella piloselloides	

Pterocarya fraxinifolia	**Noyer du Caucase**
Rhus typhina	**Sumac hérissé**
Sagittaria latifolia	**Plantain d'eau**
Wolffia columbiana	**Wolffie de Colombie**
Artemisia verlotiorum	**Armoise des frères Verlot**
Berberis aquifolium	**Mahonia faux-houx**
Bidens frondosa	**Bident à fruits noirs**
Bromopsis inermis	**Brome sans-arêtes**
Buddleja davidii	**Buddleia du père David**
Epilobium ciliatum	**Epilobe cilié**
Erigeron annuus	**Vergerette annuelle**
Fallopia baldschuanica	**Renouée du Turkestan**
Helianthus tuberosus	**Topinambour**
Impatiens balfouri	**Balsamine de Balfour**
Lycium barbarum	**Lyciet commun**
Senecio inaequidens	**Séneçon du Cap**
Sporobolus indicus	**Sporobole fertile**
Symphoricarpos albus	**Symphorine à fruits blancs**

PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

D'APRÈS LE GUIDE «CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX» DU GOUVERNEMENT (NOVEMBRE 2021)

carte aléa retrait-gonflement des argiles



A4 PLUS
ARCHITECTURE & URBANISME

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✔ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✔ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✔ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✔ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

✔ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

✔ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

✔ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...) ;
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

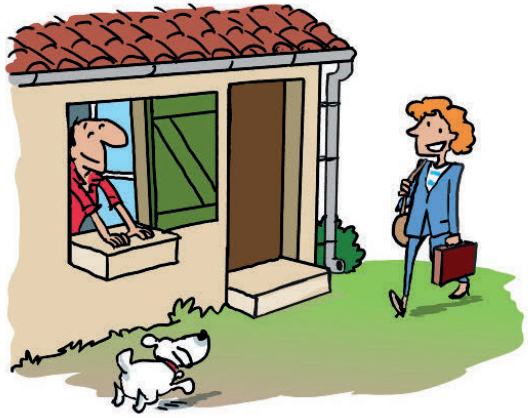
✔ Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

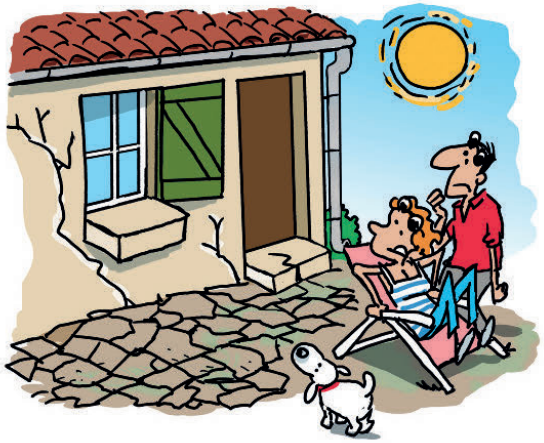
Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

✔ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✔Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

✔Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✔Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

https://errial.georisques.gouv.fr/#/

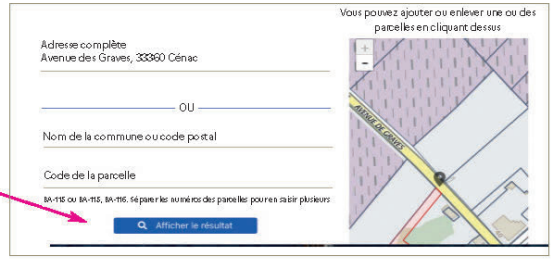
ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.

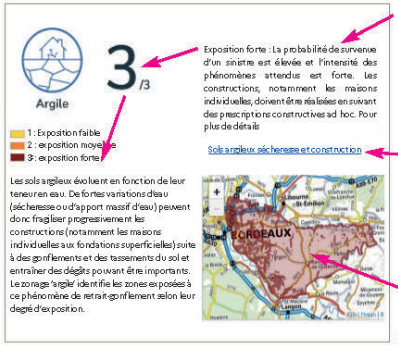


2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✔ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES
https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/
Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



✔ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/données#/dpt

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité
30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?
Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?
Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?
Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?
Elle est à la charge du vendeur.

Attention
Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.
Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

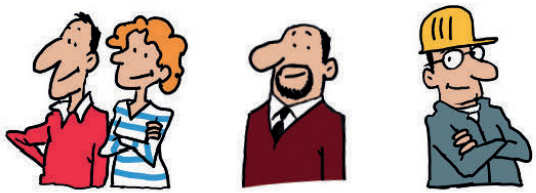


CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage | Maître d'œuvre | Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

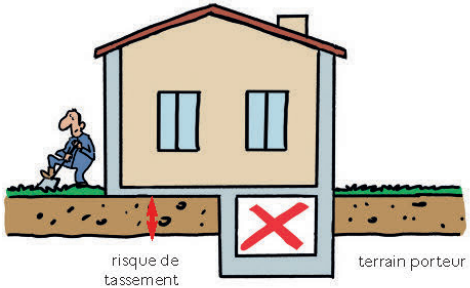
- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

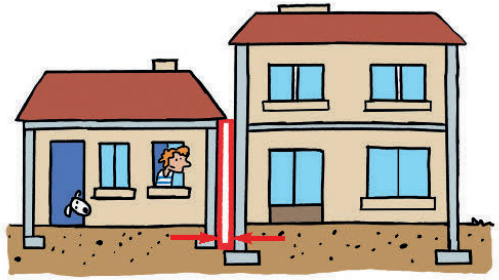
Adapter les fondations

✔Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

✔Les sous-sols partiels sont interdits.



✔Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

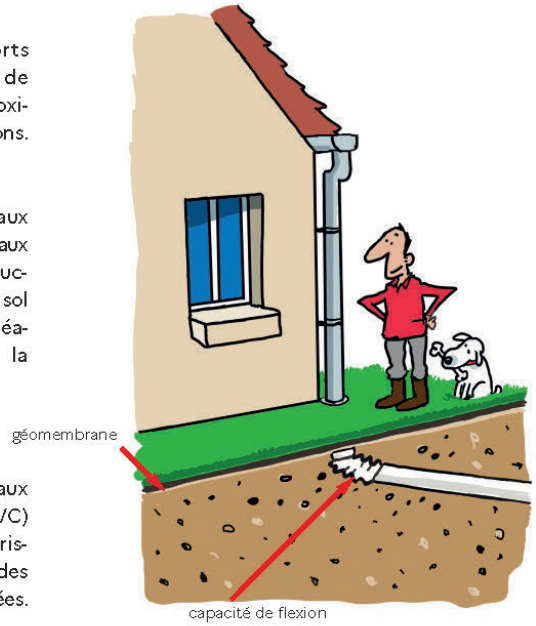


Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

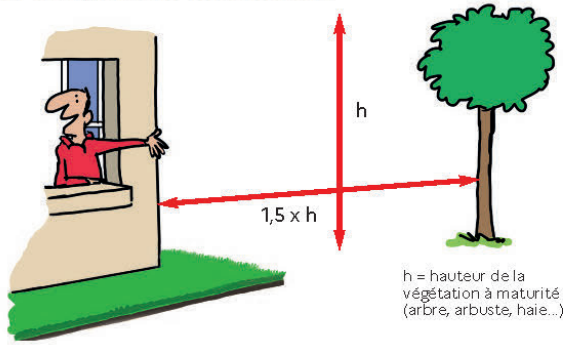
✔Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

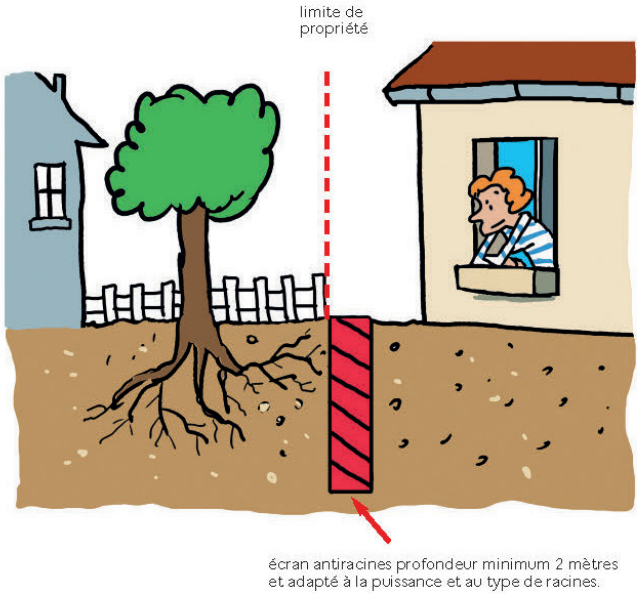
✔Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

✔Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





✔Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

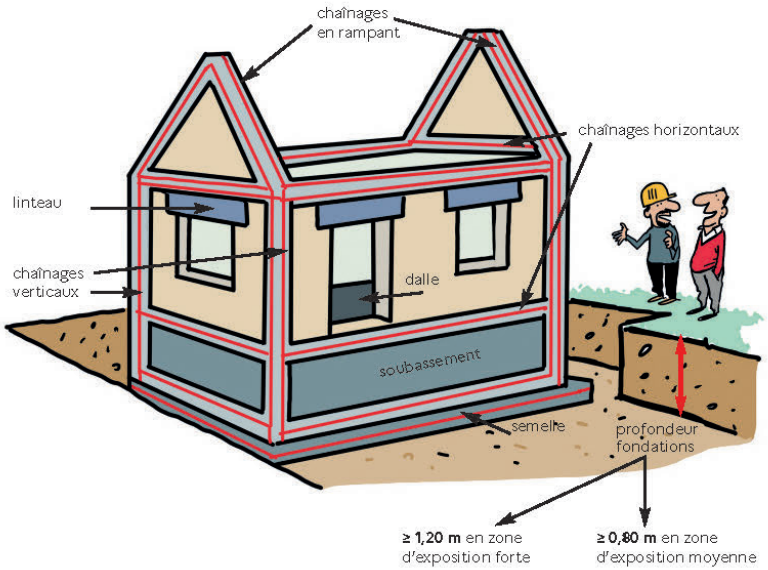
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✔Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur:

✔**le site du Ministère de la Transition Écologique:**

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔**et sur le site Géorisques:**

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

ARCHITECTURE & URBANISME

Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com