



La Celle Saint-Cloud

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA CELLE SAINT CLOUD

DEPARTEMENT DES YVELINES

REGLEMENT ECRIT

Arrêté le 18 octobre 2016 et approuvé le 13 juin 2017

Mis en compatibilité avec déclaration de projet le 15 décembre 2020

Mis en compatibilité avec déclaration de projet le 10 octobre 2023

MODIFICATION N°1 DU PLU PIECE 2. REGLEMENT MODIFIE

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2024

Version du 10.09.2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE 1 : ZONE UA	4
CHAPITRE 2 : ZONE UC	17
CHAPITRE 3 : ZONE UE	29
CHAPITRE 4 : ZONE UG	42
CHAPITRE 5 : ZONE UL	56
CHAPITRE 6 : ZONE UM	66
CHAPITRE 7 : ZONE US	75
TITRE II – DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	84
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU	85
TITRE III – DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	92
CHAPITRE 1 : ZONE N	93
TITRE IV – DISPOSITION GENERALES ET DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS GRAPHIQUES	101
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	102
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES	103
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DES PAYSAGES	104
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES, VOIES ET CHEMINS A PRESERVER	109
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENTS	110
ANNEXES	114
ANNEXE 1 : DEFINITIONS	115
ANNEXE 2 : CHARTE CHROMATIQUE	121

**TITRE I – DISPOSITION APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE *(selon le rapport de présentation)*

Cette zone correspond aux centres anciens qui se sont développés près de l'église, au centre du hameau des Gressets ainsi qu'aux places Berthet et Leclerc. En règle générale, l'implantation des constructions est en continu et à l'alignement. Les équipements d'intérêt collectif, les commerces, les activités de service continuent à s'y développer, conjointement aux constructions à usage d'habitation.

Cette zone comprend les secteurs UA, UAa, UAb et UAc.

- UA : centre ancien de la commune à caractère principal d'habitation et commerces UAa : place Leclerc
- UAb : place Berthet
- UAc : hameau des Gressets

L'ensemble de la zone UA est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les règles instaurées au sein des copropriétés s'appliquent en plus du règlement du PLU.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée, lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

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

ARTICLE UA 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	UAc		UA, UAa, UAb : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UAc		
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau		UAc	UA, UAa, UAb : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		UAc	UA, UAa, UAb : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UAc	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UAc	
Salles d'art et de spectacles		UAc	
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Sont autorisées sous conditions :

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination d'équipements recevant du public est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- que la surface de plancher de l'équipement ne dépasse pas 200m².

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination de bureaux est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- que la surface de plancher du/des bureaux ne dépasse pas 50m².

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

ARTICLE UA 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Dans les secteurs UA, UAa et UAb :

Le changement de destination des commerces et activités de services en logement est interdit au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire inscrit au plan de zonage. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès aux stationnements souterrains, locaux techniques, locaux de gardiennage.

En cas d'impossibilité technique liée à la mise en accessibilité, le changement de destination en logement sera autorisé.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pour tout programme de logements neufs supérieur à 3200 m² de surface de plancher, 30 % au moins du nombre de logements du programme seront affectés à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitation).

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies et emprises privées ouvertes au public :

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit à 5 mètres en arrière de l'alignement.

En cas d'implantation à l'alignement, les corniches, bandeaux et toitures peuvent dépasser sur la voie publique et l'emprise publique si leur saillie ne dépasse pas 0,10 mètre ou 0.30 m, lorsqu'ils sont situés à plus de 5 mètres de hauteur (gouttières pendantes non comprises).

Dans les secteurs UAa et UAb :

Uniquement dans les secteurs UAa et UAb, la marge de recul de 5 mètres en arrière de l'alignement n'est pas imposée (les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en ménageant un recul dont la marge n'est pas réglementée), sauf sur les parcelles de la place Leclerc, cadastrées section AP 601/ AP 341 et AP 3 (alignement ou recul de 5 mètres).

Pour les bâtis devant ménager un recul de 5m en arrière de l'alignement, seuls certains éléments de constructions peuvent occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- Les clôtures,
- Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- Les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 5 %).

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions en élévation doivent, mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et de moins de 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm (gouttière pendante non comprise), ménager une marge séparative non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- Égale à la moitié de la hauteur de la construction correspondant pour tout point considéré à la différence d'altitude entre l'égout de toit principal (ou son acrotère) et le niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.
- Pour les parties de constructions comportant des baies supérieures à 0,30m² exceptées les portes pleines (non vitrées et non ajourées), la marge séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres (y compris la saillie des balcons et terrasses, etc.).

La marge séparative ci-dessus indiquée peut ne pas être respectée lorsque la construction projetée peut être accolée à un bâtiment voisin joignant la limite séparative, dans la limite du gabarit du bâti voisin.

En secteur UA, sur les parcelles de la place Leclerc cadastrées section AP 601/ AP 341 et AP3 du secteur UAa et en secteur UAb, les constructions peuvent s'implanter sur les **limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur**

maximale de 20 mètres. Dans ce cas, la partie de construction édifée sur la limite séparative ne devra comporter aucune ouverture.

Les piscines, margelles comprises, et leurs accessoires techniques doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les isolations thermiques par l'extérieur des constructions existantes bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de 30 cm.

Les dispositifs techniques (exceptés les panneaux solaires) devront être implantés à 4 mètres des limites séparatives et seront de préférence intégrés dans des éléments d'architecture.

Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et des dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :

- En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30 m² ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Si les deux bâtiments comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30 m² exceptées les portes pleines, la marge séparative ne doit pas être inférieure à 8 mètres (y ajouter la saillie des balcons et terrasses).
- Si un seul bâtiment comporte des baies supérieures à 0,30 m², excepté les portes pleines, la marge séparative ne peut être inférieure à 6 mètres 50.

Toutefois, la distance minimale entre un bâtiment principal et ses annexes (remises, garages, abris vélo...) est ramenée à 3 mètres.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

Dans les secteurs UA et UA_c, l'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I, n'est pas réglementée pour les premiers 200 m² de terrain.

Cette emprise ne peut dépasser 70 % pour les 300 m² suivants et 50 % au-delà des premiers 500 m² de la superficie du terrain.

Dans le secteur UA_a, l'emprise au sol ne doit pas excéder 75 %. Dans le secteur UA_b, elle ne doit pas excéder 50 %.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les terrasses, escaliers et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, en tout point, est inférieure ou égale à 60 cm est inférieure ou égale à 1.50 m,
- Les abris de jardin d'une emprise inférieure à 8 m² (limité à un seul par unité foncière),

- Toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés **dans la limite de 25 m² d'emprise (limité à un seul par unité foncière)**,
- Les constructions édifiées en sous-sol (ou sous le niveau du terrain naturel),

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

Dans les secteurs UA et UAc, la hauteur des constructions ne peut dépasser, par rapport au niveau du terrain naturel :

- 8 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, hauteurs correspondant à un étage et un comble aménagé sur rez-de-chaussée ou deux étages droits sur rez-de-chaussée (R + 1 + combles aménagés ou R + 2).

Il convient toutefois pour une construction venant s'insérer en mitoyenneté d'un bâti ou entre deux bâtis existants, de tenir compte des hauteurs voisines, afin de garantir un épannelage régulier et harmonieux des hauteurs.

Dans le secteur UAa, la hauteur de construction ne doit pas excéder par rapport au niveau du terrain naturel, 9 m à l'égout du toit ou au sommet des acrotères, 13 mètres au faîtage pour les toitures (R + 2 + combles).

Dans le secteur UAb, la hauteur de construction ne doit pas excéder 11 mètres au point le plus haut par rapport au niveau du terrain naturel.

Les éléments techniques tels que les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

Pour les secteurs UAa et UAb, une majoration de 0,50 m de la hauteur de l'acrotère sera acceptée pour les constructions constituées de toits terrasses, et ce afin d'intégrer des panneaux solaires.

L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que la construction existante dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue.

ARTICLE UA 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En secteur UA, les aménagements des constructions existantes doit être en cohérence avec la charte chromatique annexée au présent règlement (annexe 1).

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis à l'intérieur des secteurs repérés comme « ilots à protéger » doivent respecter les prescriptions définies au Chapitre n°4 du titre IV pour ce secteur au titre de l'article L.151-19.

Les maison murs de clôtures en meulière doivent être conservés.

Les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage » sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Sont uniquement autorisés les abris de jardins ou annexes de moins de 8 m² et limités à 2,50 m de hauteur au faîtage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif. Les toits plats des abris de jardin et annexes sont interdits.

1. PRINCIPES GENERAUX

La demande d'autorisation d'**urbanisme** peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.).
- L'emploi de fibrociment et tôle ondulée est interdit ainsi que tout matériau non pérenne (carton ou feutre asphalté, etc...).

2. VOLUMES ET PROPORTIONS

2.1. L'aspect général des constructions, y compris les annexes, doit s'harmoniser par les volumes et les proportions, la disposition et la forme des ouvertures, la modénature avec celui des constructions anciennes de La Celle Saint-Cloud.

Pour les annexes, les matériaux hétéroclites et les surélévations artificielles sont interdits.

L'aspect architectural des annexes devra être en harmonie avec celui des constructions principales (dans leur style, forme, matériaux...etc), et respecter notamment l'aspect des constructions anciennes existantes.

2.2. **En secteur UA** : si la façade sur rue d'une construction présente une longueur supérieure à 16 mètres, elle doit être divisée en segments de 6 à 12 mètres différenciés par les volumes et éventuellement par le jeu de matériaux ou des couleurs.

3. LES MURS

3.1. Les différents murs d'un bâtiment, (et de ses annexes) même sans fondation, y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent offrir de bonnes garanties de conservation.

3.2. **En secteur UA**, toutes les parties apparentes des murs des constructions (même sans fondation, y compris les murs de clôtures) doivent être recouvertes d'un enduit lisse coloré dans la masse (ton pierre, beige, ocré, jaune ocré ou rosé, à l'exclusion du blanc et de toutes teintes vives) ou constituées de pierres. La brique peut être utilisée comme élément de décor.

3.3. Sont interdits :

- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres, etc.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.)
- Les matériaux inflammables,
- Les installations de pare-vues en plastique, cannisse etc. sur les balcons, garde-corps et loggias.

4. LES TOITURES

En secteur UAb :

Les toitures, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°, doivent être couvertes de tuiles plates de terre cuite de teinte rouge nuancé à brun rouge en évitant les tons uniformes et foncés à raison d'au moins 22 tuiles par m².

Sous réserve d'une bonne intégration avec le milieu urbain environnant, une pente différente est autorisée. Dans ce cas, l'ardoise naturelle, le zinc ou le cuivre sont autorisés.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Dans les secteurs UA et UAc :

- Les toitures doivent être couvertes de tuiles plates de type traditionnelles (80/m² environ) ou de tuiles plates de type mécaniques petit moule (22/m² environ), teinte rouge nuancée à brun rouge. En façade, les débords de toitures sont égaux ou inférieurs à 30 cm, pas de débord en pignon, (les tuiles de rive sont interdites). Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.
- En cas d'impossibilité technique et sous réserve d'une bonne intégration avec le milieu urbain environnant, une pente différente pourra être autorisée.
- Le zinc ne peut être utilisé que sur les toitures secondaires dont la pente de toit est inférieure à 30°.
- Les toitures terrasse sont interdites.

Dans tous les secteurs :

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal ...) sont interdites.

En cas de toiture terrasse, les édicules sont traités, et si possible regroupés, de manière à s'intégrer le plus possible à l'architecture de la construction. La pose de capteurs solaires devra s'harmoniser avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible (**notamment en favorisant la symétrie**). Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires pourront être soit encastrés dans la toiture, soit en surimposition dans la limite d'une saillie de 15 cm.

Les capteurs solaires, antennes paraboliques et éoliennes devront être non visible depuis l'espace public pour les secteurs UA et UAc.

Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées.

5. LES CLOTURES ET MURS DE CLÔTURES

Les types de matériaux à proscrire : clôtures pleines ou ajourées en béton, plaques de fibrociment, matière plastique ou béton, grillage à poules et grillage plastique souple, canisse et assimilés, tube acier et lisse P.V.C., ferronneries et ouvrages d'entrée compliqués, vernis brillants sur menuiserie, associations de matériaux hétéroclites, matériaux d'imitation.

Les matériaux synthétiques (type PVC) sont interdits en UA et UAc sur les clôtures et murs de clôture d'un terrain comportant une construction datant d'avant 1950.

La protection de la petite faune : Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas

de la clôture.

5.1. Clôtures sur voies et espaces publics

Les clôtures peuvent être constituées d'une grille ou d'un grillage rigide, doublé de végétation sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 90 cm par rapport au niveau du trottoir et ayant le même aspect (enduit ou pierre) que la construction principale.

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20 % minimum (hors parties maçonnées), sauf en zone UA où sont également autorisés les murs pleins, présentant le même aspect que la construction (pierre ou enduit), recouverts d'un chaperon en tuiles plates, sont autorisés.

La hauteur totale ne peut être supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du trottoir.

Les portails et portillons doivent être ajourés, de façon homogène, à hauteur de 10 % minimum. Les portes et portillons n'ont pas une largeur supérieure à 1 mètre 20, et 4 mètres pour les portails. La partie supérieure des portes, portails et portillons est horizontale et non ondulante ni biaise.

Il ne doit être créé qu'un seul portail par unité foncière.

L'unité d'aspect de l'ensemble de la rue doit être respectée. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), elle devra être en harmonie avec elles. Les clôtures anciennes de caractère seront préférentiellement maintenues et restaurées dans leur état d'origine.

Les murs de clôtures en meulière doivent être conservés.

5.2. Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures peuvent être conformes aux dispositions de l'article 5.1 ci-dessus ou constituées d'un grillage rigide doublé ou non de végétation. (Hauteur maximum 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel).

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Dans les secteurs UA et UA_c, la part d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementée pour les premiers 200 m² de terrain. La part de pleine terre doit être de 20 % minimum pour les 300 m² suivants et 40 % au-delà des premiers 500 m² de la superficie du terrain.

Dans le secteur UA_a, la part d'espaces verts de pleine terre doit être de 15 % minimum de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UA_b, la part d'espaces verts de pleine terre doit être de 40 % minimum de la superficie totale du terrain.

Dans tous les secteurs :

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50 m et 2 m.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de **haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.**

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambers, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Exceptions : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

- Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations et à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales dont la taille minimale au moment de la plantation soit comprise entre 1.5 m et 2 m. **Cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire.**
- Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales dont la taille minimale au moment de la plantation soit comprise entre 1.5 m et 2 m.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
 - limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques
 - à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales dont la taille minimale au moment de la plantation soit comprise entre 1.5 m et 2 m **et de préférence adaptée au changement climatique.**

3 – Obligations et préconisations en matière d'aménagement des espaces extérieurs de circulation et de stationnement :

Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc....).

Dans le cas de terrain présentant une pente supérieure ou égale à 7 %, un revêtement semi- perméable comme le béton drainant et poreux peut être autorisé.

Les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc...

ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², un local ou un espace couvert, d'accès facile, doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées. Il devra être dimensionné de façon à répondre aux besoins de l'opération.

Le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement.

SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

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

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

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Les accès, voies privées ou servitudes de passage doivent avoir une largeur de 3,5m au minimum.

2. Voie de circulation

Toute construction peut être conditionnée par la cession de terrain utile aux élargissements et autres créations d'emprises des voies publiques riveraines.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voie publique. Une largeur de plate-forme de retournement de 8 mètres ou plus peut leur être imposée.

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

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

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. L'évacuation des eaux pluviales en gargouille sur trottoir est également interdite.

Toute création de surface imperméabilisée dans le cadre d'une opération conduisant au raccordement de la construction projetée ou modifiée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.

2. Infrastructures et réseaux de communications électroniques et d'énergie

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

CHAPITRE 2 : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE (selon le rapport de présentation)

Cette zone d'habitation à faible densité a été construite sous la forme d'ensembles groupés, suivant les dispositions des plans masses. Outre des constructions à usage d'habitations du type essentiellement pavillonnaire, y sont implantés les équipements d'intérêt collectifs et commerces, leur emprise laissant généralement de grands espaces verts à l'usage collectif des copropriétaires.

Cette zone comprend les secteurs UC, UCa, UCb et UCc.

- UC : secteur d'habitation à faible densité au domaine de Saint-François d'Assise et la résidence Boileau
- UCa : secteur correspondant à la partie Ouest du Petit Beauregard
- UCb : secteur correspondant au domaine du Bel Ebat et au hameau de Bois Fontaine
- UCc : secteur situé le long de la RD 173 au domaine de Saint-François d'Assise

L'ensemble de la zone UC est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les règles instaurées au sein des copropriétés s'appliquent en plus du règlement du PLU.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée, lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

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

ARTICLE UC 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UCa, UCb	UC, UCc : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Hébergement hôtelier et touristique		UCa, UCb	
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		UCa, UCb	UC, UCc : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UCa, UCb	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UCa, UCb	
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs		UCa, UCb	UC, UCc : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés.

Les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage » sont à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Y sont uniquement autorisés les abris de jardins ou annexes de moins de 8m² et limités à 2,50m de hauteur au faitage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif. Les toits plats de ces constructions sont interdits.

Sont autorisées sous conditions :

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination d'équipements recevant du public est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- que la surface de plancher ne dépasse pas 200m².

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination de bureaux est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- que la surface de plancher ne dépasse pas 50m².

Les commerces de détail et les activités liées à la restauration à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- qu'il s'agisse uniquement d'extensions des activités existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

Au domaine de Bel Ebat, la fermeture des balcons dans l'immeuble collectif et la réalisation d'extension, **sous réserve que celles-ci soient autorisées par le syndicat de copropriété.**

Au DSFA, seules sont autorisées les extensions types autorisées par le règlement du domaine Saint-François-d'Assise.

ARTICLE UC 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Le changement de destination des commerces et activités de services en logement est interdit au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire inscrit au plan de zonage. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halls d'entrée, accès aux stationnements souterrains, locaux techniques, locaux de gardiennage.

En cas d'impossibilité technique liée à la mise en accessibilité, le changement de destination en logement sera autorisé.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pour tout programme de logements neufs supérieur à 3200 m² de surface de plancher, 30 % au moins du nombre de logements du programme seront affectés à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation).

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies et emprises privées ouvertes au public :

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres **minimum**.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- Les clôtures,
- les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- Egale à la moitié de la hauteur de la construction, prise à l'égout de toit, sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.
- Pour les parties de constructions comportant des baies supérieures à 0,30m², excepté les portes pleines (non vitrées et non ajourées), la marge séparative ne doit pas être inférieure à 5 mètres 50 (y ajouter la saillie des balcons et terrasses).

Les piscines, **margelles comprises**, et leurs accessoires techniques doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les isolations thermiques par l'extérieur **des constructions existantes** bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de **30 cm**.

Les dispositifs techniques (exceptés les panneaux solaires) devront être implantés à 4 mètres des limites séparatives et seront de préférence intégrés dans des éléments d'architecture.

Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et des dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :

- En l'absence de baies en vis-à-vis, ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30 m², ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié **de la somme de la hauteur des deux**

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- Si les deux bâtiments comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30 m² (excepté portes pleines), la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres.
- Si une seule construction comporte des baies supérieures à 0,30 m² (excepté les portes pleines), la marge séparative ne pourra être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la distance minimale entre un bâtiment principal et ses annexes (remises, stationnement, abri de jardin, garage, ...) est ramenée à 3m.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des bâtiments, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder :

- **Dans les secteurs UC, UCa, UCb** : 30 % de la superficie du terrain
- **Dans le secteur UCc** : 20 %

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les terrasses **escaliers** et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, **est en tout point inférieure ou égale à 60 cm**,
- les abris de jardin **d'une emprise** inférieure à 8 m² (limité à un **seul** par unité foncière),
- toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés **dans la limite de 25 m² d'emprise (limité à un seul par unité foncière maximum)**,
- les constructions édifiées en sous-sol (ou sous le niveau du terrain naturel),

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

Dispositions pour les secteurs UC, UCa et UCb et UCd :

La hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 10m au faîtage et 7 mètres pour les toits terrasses.

Dispositions pour le secteur UCc :

La hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12m au faîtage et 7 m à l'égout du toit.

La hauteur est non réglementée pour :

- Les équipements publics
- Les aménagements liés aux performances énergétiques dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes.

Pour les constructions comportant des toits terrasses, une majoration de la hauteur de l'acrotère de 0,50 m sera acceptée pour l'intégration de panneaux solaires.

L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue.

ARTICLE UC 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage » sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Sont uniquement autorisés les abris de jardins ou annexes de moins de 8 m² et limités à 2,50 m de hauteur au faitage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif. Les toits plats des abris de jardin et annexes sont interdits.

1. PRINCIPES GENERAUX

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de fibrociment et tôle ondulée est interdit ainsi que tout matériau non pérenne (carton ou feutre asphalté, etc...).

Les maisons et murs de clôtures en meulière devront être conservés.

2. CLOTURES

Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir et les clôtures en limite séparative au maximum à 2 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

- Elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur-bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm.
- Les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :
 - Hauteur maximum de 2 mètres et épaisseur minimum de 20 cm,
 - Crépi ton clair ou pierre naturelle,
 - Chaperon en tuile plate petit moule, vieillie,
- Une haie opaque de verdure peut servir de clôture, ou la conforter.

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20 % minimum (hors parties maçonnées) et 10 % minimum pour les portails et portillons.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, la collectivité peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.

3. TOITURES

Les toitures dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°, sont couvertes de tuiles plates de type terre cuite de teinte rouge nuancée à brun rouge en évitant les tons uniformes et foncés, à raison d'au moins 22/m².

Les tuiles de couleur grises sont autorisées.

Sous réserve d'une bonne intégration avec le milieu urbain environnant, une pente différente est autorisée. Dans ce cas, l'ardoise naturelle, le zinc ou le cuivre sont autorisés.

Les toits-terrasses sont autorisés.

La pose de capteurs solaires devra s'harmoniser avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci, ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes, devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible (notamment en favorisant la symétrie). Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires pourront être soit encastrés dans la toiture, soit en surimposition dans la limite d'une saillie de 15 cm.

Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront être encastrés dans la toiture.

Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées et encastrés dans la couverture.

ARTICLE UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Dans les secteurs UC, UCa, UCb :

Une part de **60 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont **45 % minimum** de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

Dans les secteurs UCc :

Une part de **70 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont **55 % minimum** de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet au moins par tranche de 150 m² de la superficie totale du terrain.

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50 m et 2 m.

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambers, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus.

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Exceptions : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

- Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations. Cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire.
- Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
 - limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable,
 - à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,

Dans tous les cas, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m et de préférence adaptée au changement climatique.

3 – Obligations et préconisations en matière d'aménagement des espaces extérieurs de circulation et de stationnement :

Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc....).

Dans le cas de terrain présentant une pente supérieure ou égale à 7 %, un revêtement semi- perméable comme le béton drainant et poreux peut être autorisé.

Les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc...

ARTICLE UC 2.4 – STATIONNEMENT

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

Le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement.

Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², un local ou un espace couvert, d'accès facile, doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées. Il devra être dimensionné de façon à répondre aux besoins de l'opération.

SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UC 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 Accès :

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

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

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Les nouveaux accès, voies de desserte privées ou servitudes de passage doivent avoir une largeur de 4 m au minimum.

2 – Voie de circulation

Toute construction peut être conditionnée par la cession de terrain utile aux élargissements et autres créations d'emprise des voies publiques riveraines.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

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

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

L'évacuation des eaux pluviales en gargouille sur trottoir est également interdite.

Toute création de surface imperméabilisée dans le cadre d'une opération conduisant au raccordement de la construction projetée ou modifiée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques et d'énergie

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE (selon le rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée principalement sous forme de grands ensembles. Outre des constructions à usage d'habitation, y sont implantés les équipements publics, commerces et activités. Leur emprise laisse disponible des espaces verts privés et publics. Leur implantation est généralement en retrait d'alignement.

Cette zone comprend les secteurs UE, UEa, UEb, UEc, UEd et UEe.

- UE : secteur d'habitat, commerces, équipements, réalisée principalement sous forme de résidences
- UEa : secteur compris entre la RD 173 et l'avenue du capitaine Siry
- UEb : secteur situé avenue des Etangs
- UEc : secteur situé à proximité de la gare de Bougival UEd : pavillons compris dans le domaine de Beauregard
- UEe : secteur situé avenue Maurice de Hirsch
- UEf : opération située avenue Maurice de Hirsch
- UEg : secteur du collège Louis Pasteur
- UEh : secteur situé avenue Corneille

L'ensemble de la zone UE est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les règles instaurées au sein des copropriétés s'appliquent en plus du règlement du PLU.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée, lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

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

ARTICLE UE 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés.
- Dans les secteurs soumis à des risques mouvement de terrain repérés sur le document graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le plan de prévention des risques de mouvements de terrains.
- En secteur UE, dans un souci de préservation de l'architecture du 20ème siècle, la fermeture des loggias de la résidence de la Nouvelle Caravelle est interdite.

Les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage » sont à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Y sont uniquement autorisés les abris de jardins ou annexes de moins de 8 m² et limités à 2,50m de hauteur au faîtage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif.

Sont autorisées sous conditions :

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination d'équipements recevant du public est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m².

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination de bureaux est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- que la surface de plancher ne dépasse pas 50 m².

Les commerces de détail et les activités liées à la restauration à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- qu'il s'agisse uniquement d'extensions des activités existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

ARTICLE UE 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Le changement de destination des commerces et activités de services en logement est interdit au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire inscrit au plan de zonage. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halls d'entrée, accès aux stationnements souterrains, locaux techniques, locaux de gardiennage.

En cas d'impossibilité technique liée à la mise en accessibilité, le changement de destination en logement sera autorisé.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pour tout programme de logements neufs supérieur à 3200 m² de surface de plancher, 30 % au moins du nombre de logements du programme seront affectés à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation).

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies et emprises privées ouvertes au public :

Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres **minimum**.

Secteur UEf : Le recul minimum à respecter est de 3 mètres.

Tous les secteurs (hors UEg et UEh non réglementés) :

Certains éléments de constructions pourront toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- Les clôtures,
- Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- Les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%),
- Les ouvrages techniques (transformateur électrique...) nécessaires aux concessionnaires des réseaux publics.

Secteurs UEg, et UEh : Non réglementé.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe : Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm, gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- Égale à la moitié de la hauteur de la construction, prise à l'égout de toit ou à l'acrotère, sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.
- Égale à la moitié de la hauteur de la construction, prise à l'égout de toit ou à l'acrotère, pour les parties de constructions comportant des baies supérieures à 0,30 m² excepté les portes pleines (non vitrées et non ajourées), sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres 50 (y ajouter la saillie des balcons et terrasses).

La marge séparative ci-dessus indiquée peut n'être pas respectée, lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment voisin joignant la limite séparative, et ce dans la limite du gabarit du bâti voisin.

Secteur UEb

Dans une bande de 10 mètres par rapport à l'avenue des Etangs :

Les constructions peuvent être édifiées soit sur limite séparative, soit en ménageant une marge séparative de 5 mètres minimum.

Au-delà de la bande de 10 mètres par rapport à l'avenue des Etangs :

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Les constructions doivent être édifiées en ménageant une marge séparative de 5 mètres minimum.

Dans tous les secteurs :

Les piscines, **margelles comprises**, et leurs accessoires techniques doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les isolations thermiques par l'extérieur **des constructions existantes** bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de **30 cm**.

Les dispositifs techniques (exceptés les panneaux solaires) devront être implantés à 4 mètres des limites séparatives et seront de préférence intégrés dans des éléments d'architecture.

Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et des dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

Secteur UEf : Le recul minimum à respecter est de 3 mètres.

Secteurs UEg, UEh : Non réglementé.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Dans le cas de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :

- En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30m² ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Si les deux bâtiments comportent des baies supérieures à 0,30m² en vis-à-vis, excepté les portes pleines non vitrées non ajourées, la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres.
- Si un seul bâtiment comporte des baies supérieures à 0,30m² excepté les portes pleines ou non ajourées, la marge séparative ne peut être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la distance minimale entre le bâtiment principal et ses annexes (remises, stationnement, abri de jardin, garage, ...) est ramenée à 3 mètres.

Secteur UEf : Le recul minimum à respecter est de 3 mètres.

Secteurs UEg et UEh : Non réglementé.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

Dans les secteurs UE, UEa, UEb, UEc, UEd, l'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe I, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UEe, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Pour le secteur UEf : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

Pour les secteurs UEh : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

Secteur UEg : Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les terrasses **escaliers** et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, **est en tout point inférieure ou égale à 60 cm**,
- les abris de jardin **d'une emprise** inférieure à 8 m² (limité à un **seul** par unité foncière),
- toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés **dans la limite de 25 m² d'emprise (limité à un seul par unité foncière maximum)**,

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

Dans les **secteurs UE, UEa et UEc** : la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le **secteur UEh** : la hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au faîtage à partir du terrain d'assise du bâtiment.

Dans le **secteur UEb** : cette hauteur est portée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne peut dépasser 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le **secteur UEd**, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère et 6m à l'égout de toit.

Dans le **secteur UEe**, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres (au faîtage ou à l'acrotère).

Dans tous les secteurs :

Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

La hauteur est non réglementée pour :

- Les équipements publics,
- Les aménagements liés aux performances énergétiques dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes.

Pour les constructions comportant des toits terrasses, une majoration de la hauteur de l'acrotère de 0,50m sera acceptée pour l'intégration de panneaux solaires.

L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue.

Secteur UEg : La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

Pour les secteurs UEf : la hauteur des constructions devra respecter la typologie R+3+ attique.

Pour les secteurs UEh : la hauteur des constructions devra respecter la typologie R+2.

ARTICLE UA 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage » sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Sont uniquement autorisés les abris de jardins ou annexes de moins de 8 m² et limités à 2,50 m de hauteur au faîtage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif. Les toits plats des abris de jardin et annexes sont interdits.

1. PRINCIPES GENERAUX

Pour tous les secteurs

La demande d'autorisation **d'urbanisme** peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de fibrociment et tôle ondulée est interdit ainsi que tout matériau non pérenne (carton ou feutre asphalté, etc...).

Les maisons et murs de clôtures en meulières devront être conservés.

Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

- Elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur-bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm.
- Toutefois, pour respecter la tradition régionale, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :
 - * hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm.
 - * crépi ton clair ou pierre naturelle,
 - * chaperon en type tuiles plates petit moule, vieilles pour la finition.
- Une haie opaque de verdure pourra servir de clôture, ou la conforter.

Les clôtures implantées en limite séparatives sont soumises aux mêmes règles que les clôtures en façades.

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20 % minimum (hors parties maçonnées) et 10% minimum pour portails et portillons.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent être perméables en partie basse et incluent la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la

clôture.

Les murs pleins sont autorisés pour les clôtures situées le long de la voie ferrée la (hauteur maximale à apprécier selon le niveau du TN/niveau de l'emprise SNCF).

Pour tous les secteurs

La pose de capteurs solaires devra s'harmoniser avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible (**notamment en favorisant la symétrie**). Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires pourront être soit encastrés dans la toiture, soit en surimposition dans la limite d'une saillie de 15 cm.

Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées et encastrés dans la couverture.

Pour le **secteur UEf**, les prescriptions sur les normes d'isolation acoustiques sont les suivantes :

1. Des vitrages spécifiques équipés d'un double vitrage acoustique comprenant :
 - > 1 glace STADIP SILENCE de 9mm
 - > 1 vide d'air de 12mm
 - > 1 glace PLANILUX de 10mm
 - > 1 lame argon pour basse émissivité.
2. Des coffres Coferming 50 db dont le caisson est le produit le plus efficace du marché s'agissant du traitement thermique et acoustique des caissons de volets roulants.

Pour le **secteur UEh**, les prescriptions sur les normes d'isolation acoustique sont les suivantes :

- NF S 30-010 Courbes NR d'évaluation du bruit ;
- NF S 31-057 Vérification de la qualité acoustique des bâtiments ;
- NF S 31-010 Caractérisation et mesurage des bruits de l'environnement ;
- Guide de mesures de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.

ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Une part de 60 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont 45 % minimum de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

Dans le secteur UEe :

Une part de 30 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont 15 % minimum de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

Pour les secteurs UEf, UEg, UEh : non réglementé.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Pour tous les secteurs mis à part U_{Ee}, U_{Ef}, U_{Eh} et U_{Eg} :

Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet au moins par tranche de 150 m² de la superficie totale du terrain.

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambers, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus.

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Exceptions : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

- Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations. Cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire.
- Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
 - limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable,
 - à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,

Dans tous les cas, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m et de préférence adaptée au changement climatique.

3 – Obligations et préconisations en matière d'aménagement des espaces extérieurs de circulation et de stationnement :

Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc....).

Dans le cas de terrain présentant une pente supérieure ou égale à 7 %, un revêtement semi-perméable comme le béton drainant et poreux peut être autorisé.

Les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc...

ARTICLE UE 2.4 – STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², un local ou un espace couvert réservé à cet usage, d'accès facile, doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées. Il devra être dimensionné de façon à répondre aux besoins de l'opération.

Le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement.

SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

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

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

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Les accès, voies privées ou servitudes de passage doivent avoir une largeur de 4 m au minimum.

2 – Voie de circulation

Toute construction peut être conditionnée par la cession de terrain utile aux élargissements et autres créations d'emprises des voies publiques riveraines.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voie publique. Une largeur de plate-forme de retournement de 8 mètres ou plus peut leur être imposée.

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. L'évacuation des eaux pluviales en gargouille sur trottoir est également interdite.

Toute création de surface imperméabilisée dans le cadre d'une opération conduisant au raccordement de la construction projetée ou modifiée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques et d'énergie

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

CHAPITRE 4 : ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE *(selon le rapport de présentation)*

Les constructions sont principalement à usage d'habitation de type pavillonnaire. Elles sont implantées isolément ou groupées en bandes. De faible densité, elles laissent disponibles des superficies consacrées à des jardins d'agrément. Notamment, sur certaines voies de transit important, les activités tertiaires, de commerces et d'artisanats sont autorisées.

Cette zone comprend les secteurs UG, UGa, UGb, UGc, UGd et UGe.

- *UG : secteur d'habitat individuel des Gressets, Jonchère, Bourg*
- *UGa : secteur d'habitat individuel de la Châtaigneraie*
- *UGb : secteur d'habitat individuel de la Feuillaume*
- *UGc : secteur d'habitat individuel des Sablons*
- *UGd : secteur d'habitat individuel des Gressets (Haut)*
- *UGe : secteur d'habitat individuel de La Malmaison*

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée, lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

RAPPEL

La colline des Impressionnistes est dans le site classé du Coteau de la Jonchère (arrêté du 4 juillet 2001) et dans le secteur en UGc du PLU. Toutes les constructions et les installations ne pourront être autorisées qu'avec l'accord du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour les déclaration préalable et l'accord du Ministre chargé des sites et de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages pour les permis de construire et d'aménager.

L'ensemble de la zone UG (mis à part une partie située en secteur UGe) est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les règles instaurées au sein des copropriétés et des associations syndicales autorisées s'appliquent en plus du règlement du PLU.

Au titre de l'article R 151-21, toute demande d'autorisation d'urbanisme, déposée pour un projet de construction, se voit appliquer les règles du PLU à l'échelle du lot et non à l'échelle du périmètre du lotissement.

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

ARTICLE UG 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Dans les secteurs soumis à des risques mouvement de terrain repérés sur le document graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le plan de prévention des risques de mouvements de terrains.

Sont autorisées sous conditions :

Sur les linéaires indiqués au plan de zonage, sont autorisés :

- Sur les parcelles offrant un accès direct sur l'avenue des Puits (D173) : les bureaux, artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services.
- Sur les parcelles offrant un accès direct sur l'avenue Jean-Moulin (D 321) : les bureaux et activités tertiaires.
- Sur les parcelles suivantes du lotissement de la Châtaigneraie : Section AL : n° 79, 80, 81, 84 à 86, 89, 98, 100 à 109, 141 à 150, 315 à 320, 413 à 417, 439, 457, 458, 473, 475, 515 & 516. Section AM : n° 30 à 33, 195 à 198, 204 à 210, 244 à 246, 268, 269, 271, 365 à 368, 378, 379, 411, 412, 418 & 420 : les bureaux, commerces, locaux à usage de service ou d'artisanat.

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination d'équipements recevant du public est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m².

Le changement de destination des constructions existantes vers la destination de bureaux est autorisé à condition :

- que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- que la surface de plancher ne dépasse pas 50 m².

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

ARTICLE UG 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Pour tout programme de logements neufs supérieur à 3200 m² de surface de plancher, 30 % au moins du nombre de logements du programme seront affectés à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitation)

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UG 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Au titre de l'article R 151-21, toute demande d'autorisation d'urbanisme, déposée pour un projet de construction ou d'annexe, se voit appliquer les règles du PLU à l'échelle du lot créé et non à l'échelle du périmètre du lotissement.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies et emprises privées ouvertes au public :

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement ou des limites des voies et emprises publiques une marge de recul de 5 mètres minimum.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- Les clôtures,
- Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- Les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10 %).

En secteur UGa : les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant le même alignement que celui des constructions voisines existantes. **Dans le cas d'une construction d'annexes (inférieure ou égale à 20 m²), celles-ci pourront s'implanter au-delà de l'alignement des constructions voisines existantes.**

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En UG, UGa et UGe

Par rapport aux limites **de l'unité foncière**, les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0,30 m² ou des portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0,30 m² excepté les portes pleines, égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

En UGb, UGd et UGc :

Par rapport aux limites de l'unité foncière, les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- **Pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0,30 m² ou des**

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0,30 m² excepté les portes pleines, égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres.

Sont exclus du calcul de la « marge séparative » les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm - gouttière pendante non comprise-, les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres 50.

Les carports devront être implantés à une distance de 2,50 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines, **margelle comprise**, et leurs accessoires techniques doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les isolations thermiques par l'extérieur **des constructions existantes** bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de **30 cm**.

Les dispositifs techniques (exceptés les panneaux solaires) devront être implantés à 4 mètres des limites séparatives et seront de préférence intégrés dans des éléments d'architecture.

Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et des dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

Règles particulières pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/2024 uniquement,

les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- lorsque la **plus grande** largeur **en façade** de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres,
- lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment existant voisin, lui-même édifié sur la limite séparative, et dans la limite du gabarit de ce bâtiment voisin (hauteur, volume, ...).

Dans ces deux cas, la partie de construction édifiée sur la limite séparative ne devra comporter aucune baie.

L'extension des bâtiments existants implantés sur une limite séparative ou qui ne respecteraient pas les prospects vis à vis des limites séparatives est autorisée dans la continuité du bâti sur une longueur de **5 mètres maximum**.

Dans tous les cas, la partie nouvelle ne respectant pas les règles de prospect ne devra pas comporter de baie.

Dans le cas d'un terrain nouvellement créé à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/2024) :

En UG, UGa et UGe :

Par rapport à la limite de fond de terrain nouvellement créée, les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, d'une largeur minimale de **8 mètres**.

En UGb, UGd et UGc :

Par rapport à la limite de fond de terrain nouvellement créée, les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, d'une largeur minimale de **10 mètres**.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

En UG, UGa et UGe :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point entre chacune des constructions doit être au moins égale à **8 mètres**.

En UGb, UGd et UGc :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point entre chacune des constructions doit être au moins égale à **12 mètres**.

Cas particulier dans l'ensemble des secteurs de la zone UG : les annexes peuvent être, soit accolées à la construction principale, soit implantées en respectant une distance de recul de 3 mètres minimum.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder :

- en secteur UG : 18 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGa : 20 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteurs UGb et UGd : 15% de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGc : 12 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGe : 25 % de la superficie de l'unité foncière

Lorsque sur une unité foncière, la ou les constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (xx/xx/2024) dépassent l'emprise au sol autorisée par le présent règlement, il ne sera possible de surélever la ou les constructions que dans la limite de l'emprise au sol maximale autorisée sur l'unité foncière. L'emprise au sol « excédentaire » ne pourra faire l'objet d'aucune surélévation.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les terrasses **escaliers** et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, **est** en tout point **inférieure ou égale à 60 cm**,
- Les abris de jardin **d'une emprise** inférieure à 8 m² (limité à un **seul** par unité foncière),
- Toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés **dans la limite de 25 m² d'emprise (limité à un seul par unité foncière maximum)**,

L'emprise au sol des constructions pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée en secteur UGc.

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au niveau du terrain naturel :

Dans tous les secteurs mis à part UGa :

- 7 m à l'égout du toit (**type R+1+C**),
- 10 m au faîtage,
- 7m pour la ligne de brisis (en cas de toitures à Mansart) et toit terrasses.

La typologie de construction autorisée est R+1+C ou R+1+M maximum

Uniquement dans le secteur UGa :

- 6,5 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage,
- 7m pour la ligne de brisis (en cas de toitures à Mansart) et toits terrasses.

La typologie de construction autorisée est R+1+C ou R+1+M maximum

La hauteur pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée en secteur UGc.

Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

Pour les constructions constituées de toits terrasses, une majoration de la hauteur de l'acrotère de 0,50m sera acceptée pour l'intégration de panneaux solaires.

L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue.

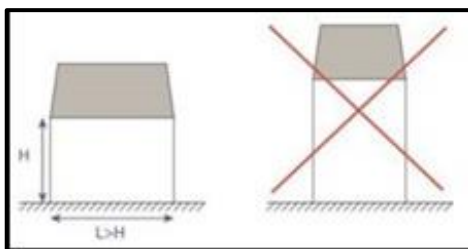
ARTICLE UG 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. PRINCIPES GENERAUX

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit sur les façades, clôtures, toitures, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.),
- L'emploi de fibrociment et tôle ondulée est interdit ainsi que tout matériau non pérenne (carton ou feutre asphalté, etc...).
- L'emploi d'occultant provisoires synthétique (exemple : plastique, canisses...)

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Les maisons et murs de clôtures en meulières devront être conservés.

2. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir en façade sur rue et à 2 mètres maximum par rapport au niveau du terrain naturel en limites séparatives. La hauteur est calculée en tout point :

- a) Elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,
- b) Toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins, uniquement le long des voies départementales à condition de se conformer aux normes suivantes :
 - hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm,
 - crépi ton clair ou pierre naturelle,
 - chaperon de type « tuiles plates petit moule, vieilles »,
- c) Une haie opaque de verdure peut servir de clôture, ou la conforter.
- d) Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer existent des murs pleins ayant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique de manière à respecter une harmonie.

Les clôtures en limites séparatives sont conformes aux dispositions ci-dessus

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20 % minimum (hors parties maçonnées).

Les portails et portillons doivent être ajourés, de façon homogène, à hauteur de 10% minimum.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent être perméables en partie basse et incluent la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

Les murs pleins sont autorisés pour les clôtures situées le long de la voie ferrée la (hauteur maximale à apprécier selon le niveau du TN/niveau de l'emprise SNCF).

3. TOITURES

La pose de capteurs solaires devra s'harmoniser avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. (notamment en favorisant la symétrie). Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires pourront être soit encastrés dans la toiture, soit en surimposition dans la limite d'une saillie de 15 cm.

Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

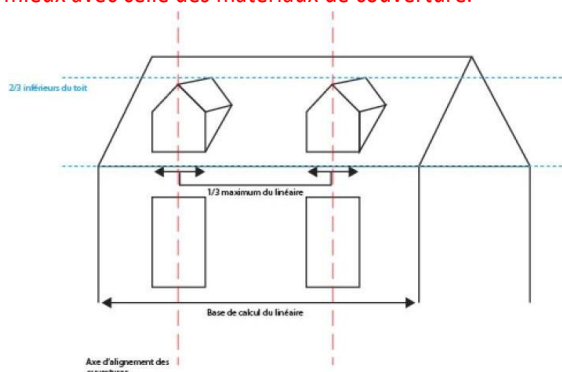
Les capteurs solaires devront être encastrés dans la toiture.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent et être intégrées harmonieusement à la construction.

Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées.

Les lucarnes devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les 2/3 inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ou sur les parties maçonnées ;
- être implantées sur un seul niveau et alignées,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser au total 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



Dans le cas d'un toit à la mansart, la lucarne devra être implantée dans le brisis, et la hauteur de la lucarne ne devra pas dépasser la hauteur de la ligne de brisis.

Dans tous les cas, la construction devra respecter le niveau de hauteur maximum fixé en 2.1 volumétrie et implantations des constructions.

Sont autorisées les toitures terrasses, les toitures à pans de type tuiles brunes et grises, à raison d'au moins 22 tuiles par m², les ardoises, le zinc ou le cuivre.

Dans le secteur UGa, le zinc ne peut être employé que sur les toitures secondaires et dans le cas d'impossibilité technique pour toutes les toitures dont la pente de toit est inférieure à 30°.

ARTICLE UG 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Pour les constructions à usage d'habitation :

En secteur UGa : 50% de la surface **totale du terrain** devra rester en pleine terre.

En secteurs UG et UGb: 55 % de la surface **totale du terrain** devra rester en pleine terre.

En secteur UGc: 70 % de la surface **totale du terrain** devra rester en pleine terre.

En secteur UGd : 60 % de la surface **totale du terrain** devra rester en pleine terre.

En secteur UGe : 50 % de la surface **totale du terrain** devra rester en pleine terre.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Pour les bureaux, commerces et activités de services :

En secteur UG : 40 % de la surface **totale du terrain** devra rester en pleine terre

En secteur UGa et UGb et UGe : 25 % de la surface **totale du terrain** devra rester en pleine terre

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Le terrain doit être planté d'arbres de haute tige d'une taille minimale à la plantation comprise entre 1,50 m et 2 m, à raison d'un sujet au moins par 150 m² du terrain non bâti, avec toutefois en secteur UG pour les constructions à usage de bureaux et en secteur UGa, un sujet au moins par tranche de 100 m² du terrain non bâti.

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambers, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus.

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Exceptions : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

- Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations. **Cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire.**
- Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
 - limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable,
 - à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,

Dans tous les cas, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m et de préférence adaptée au changement climatique.

3 – Obligations et préconisations en matière d'aménagement des espaces extérieurs de circulation et de stationnement :

Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc...).

Dans le cas de terrain présentant une pente supérieure ou égale à 7 %, un revêtement semi-perméable comme le béton drainant et poreux peut être autorisé.

Les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc...

ARTICLE UG 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement.

Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², un local ou un espace couvert réservé à cet usage, d'accès facile, doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées. Il devra être dimensionné de façon à répondre aux besoins de l'opération.

SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE UG 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 4 m. Une largeur inférieure pourra être admise pour les divisions de terrains actées ou autorisées avant l'approbation du PLU.

Les voies de desserte privées ou servitudes de passage doivent avoir une largeur de 4 m au minimum sur toute leur longueur.

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

Il n'est autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Toute construction peut être conditionnée par la cession de terrain utile aux élargissements et autres créations d'emprises des voies publiques riveraines.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et en particulier une largeur d'emprise libre de 4 m au moins. Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voie publique. Une largeur de plate-forme de retournement de 8 mètres ou plus peut leur être imposée.

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UG 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. L'évacuation des eaux pluviales en gargouille sur trottoir est également interdite.

Toute création de surface imperméabilisée dans le cadre d'une opération conduisant au raccordement de la construction projetée ou modifiée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques et d'énergie

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

CHAPITRE 5 : ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE (selon le rapport de présentation)

Par sa vocation, elle est définie comme une zone d'activités tertiaires et d'activités de services. C'est une zone à usage de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif. Cette zone comprend en outre :

- le secteur ULa destiné à des logements pour les personnes âgées et les activités de services ou d'équipements d'intérêt collectif ;
- le secteur ULb autorise le changement de destination vers la vocation d'habitat.

L'ensemble de la zone UL est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée, lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non- conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

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

ARTICLE UL 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			UL : la sous-destination logement à condition que la construction soit exclusivement destinée aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
Hébergement	UL		ULa : la destination habitation à condition que la construction soit destinée aux personnes âgées ou handicapées. ULb : la destination habitation sous réserve d'une insertion paysagère et urbaine.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UL	ULa, ULb	
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public	UL	ULa, ULb	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

CONDITION

Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Sont autorisées sous conditions :

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

ARTICLE UC 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies et emprises privées ouvertes au public :

Pour tous les secteurs mis à part ULb :

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- Les clôtures,
- Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- Les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10 %).

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour tous les secteurs mis à part ULb :

§ 1. Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- a) égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout de toit sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.
- b) Pour les parties de constructions comportant des baies supérieures à 0,30m² (exceptées les portes pleines, non vitrées, non ajourées), la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 5 mètres 50 (y ajouter la saillie des balcons et terrasses).

§ 2. La marge séparative ci-dessus indiquée peut n'être pas respectée, lorsque la construction projetée peut être accolée à un bâtiment voisin, lui-même édifié sur la limite séparative et ce dans la limite du gabarit de la construction existante.

§ 3. Des distances supérieures à celles fixées aux § 1 et 2 peuvent être exigées pour les constructions relevant de la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les piscines, margelles comprises, et leurs accessoires techniques doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les isolations thermiques par l'extérieur des constructions existantes bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de 30 cm.

Les dispositifs techniques (exceptés les panneaux solaires) devront être implantés à 4 mètres des limites séparatives et seront de préférence intégrés dans des éléments d'architecture.

Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et des dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Pour tous les secteurs mis à part ULb :

Dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimale entre elles est :

- En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30 m² ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30 m² (excepté des portes pleines non vitrées non ajourées), la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à 11 mètres.
- Si une seule construction comporte des baies supérieures à 0,30 m², la marge d'isolement ne peut être inférieure à 8 mètres.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

Pour tous les secteurs mis à part ULb :

L'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les terrasses **escaliers** et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, **est en tout point inférieure ou égale à 60 cm**,
- Les abris de jardin **d'une emprise** inférieure à 8 m² (limité à un **seul** par unité foncière),
- Toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés **dans la limite de 25 m² d'emprise (limité à un seul par unité foncière maximum)**,

Dans le secteur ULb uniquement :

L'emprise au sol des construction est non réglementée.

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

La hauteur totale des constructions, par rapport au niveau du terrain naturel, ne peut dépasser 12 m.

Toutefois, pour les parcelles en bordure de l'avenue Jean Moulin (D 321), la hauteur se compte au niveau du trottoir.

En **secteur ULa**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 16 mètres au point le plus bas du terrain.

Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue.

ARTICLE UL 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. PRINCIPES GENERAUX

La demande d'autorisation **d'urbanisme** peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les constructions ne peuvent avoir une façade sur rue supérieure à 20 mètres linéaires.

Est interdit en façades, clôtures, toitures, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de fibrociment et tôle ondulée est interdit ainsi que tout matériau non pérenne (carton ou feutre asphalté, etc...).

2. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir en façade sur rue et à 2 mètres maximum par rapport au terrain naturel du sol en limites séparatives. La hauteur est calculée en tout point.

- a) Elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm. **Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.**
- b) Toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :
 - hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm
 - crépi ton clair ou pierre naturelle
 - chaperon en type tuiles plates petit moule, vieilles.

3. TOITURES

La pose de capteurs solaires devra s'harmoniser avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. **(notamment en favorisant la symétrie)**. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires pourront être soit encastrés dans la toiture, soit en surimposition dans la limite d'une saillie de 15 cm.

Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées et encastrés dans la couverture.

ARTICLE UL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées. Il est prévu 1 arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de la superficie du terrain.

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.

Obligations et préconisations en matière d'aménagement des espaces extérieurs de circulation et de stationnement :

Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc....).

Dans le cas de terrain présentant une pente supérieure ou égale à 7 %, un revêtement semi-perméable comme le béton drainant et poreux peut être autorisé.

Les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc...

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambers, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus.

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Exceptions : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

- Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations. **Cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire.**
- Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
 - limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable,
 - à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,

Dans tous les cas, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m et de préférence adaptée au changement climatique.

ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement.

Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², un local ou un espace couvert, d'accès facile, doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés. Il devra être dimensionné de façon à répondre aux besoins de l'opération.

SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UL 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

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

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

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Les accès, voies de desserte publiques et privées ou servitudes de passage doivent avoir une largeur de 4 m au minimum.

2 – Voie de circulation

Toute construction peut être conditionnée par la cession de terrain utile aux élargissements et autres créations d'emprises des voies publiques riveraines.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UL 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des

Attesté de réception préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. L'évacuation des eaux pluviales en gargouille sur trottoir est également interdite.

Toute création de surface imperméabilisée dans le cadre d'une opération conduisant au raccordement de la construction projetée ou modifiée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques et d'énergie

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

CHAPITRE 6 : ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE *(selon le rapport de présentation)*

La zone UM est la zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer.

L'ensemble de la zone UM est considéré comme étant situé en dehors des sites urbains constitués au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée, lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

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

ARTICLE UM 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

CONDITION

Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.
- Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, toute nouvelle construction est interdite sauf les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) et les installations liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UM 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UM 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies et emprises privées ouvertes au public :

Les constructions et installations autres que celles qui sont indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- Les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,
- Les clôtures,
- Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Ces dispositions s'appliquent aux constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Par rapport aux limites séparatives du terrain (mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm, gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi, dont la largeur est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toit ou à l'acrotère) sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimale entre elles est :

- a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou en présence de baies inférieures ou égales à 0,30 m² ou de portes pleines (non vitrées non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel (à l'égout du toit ou acrotère), sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30 m² (excepté les portes pleines non vitrées et non ajourées), la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres.
- c) Si une seule construction comporte des baies supérieures à 0,30 m², la marge d'isolement ne peut être inférieure à 8 mètres.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe I, ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les terrasses **escaliers** et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, **est en tout point inférieure ou égale à 60 cm**,
- Les abris de jardin d'une **emprise** inférieure à 8 m² (limité à un **seul par** unité foncière),
- Toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés **dans la limite de 25 m² d'emprise (limité à un seul par unité foncière maximum)**,

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

Pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers :

La hauteur totale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 13 mètres.

Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes. Il en est de même des superstructures indispensables au fonctionnement du service public, dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue.

ARTICLE UM 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. PRINCIPES GENERAUX

La demande d'autorisation **d'urbanisme** peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façades, clôtures, toitures, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de fibro-ciment et tôle ondulée est interdit ainsi que tout matériau non pérenne (carton ou feutre asphalté, etc...).

Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées.

2. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir en façade sur rue et à 2 mètres maximum par rapport au terrain naturel du sol en limites séparatives. La hauteur est calculée en tout point.

- a. Elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm. Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.
- b. Toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :
 - hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm
 - crépi ton clair ou pierre naturelle
 - chaperon en type tuiles plates petit moule, vieilles.
- c. Une haie opaque de verdure peut servir de clôture ou la conforter.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées. Il est prévu 1 arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² du terrain affecté au stationnement.

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50 m et 2 m.

Des écrans de verdure doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1.000 m².

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambers, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus-

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Exceptions : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

- Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations. Cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire.
- Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :

Accuse de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

- limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable,
- à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,

Dans tous les cas, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m et de préférence adaptée au changement climatique.

ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT

Le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement.

Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², un local ou un espace couvert, d'accès facile, doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées. Il devra être dimensionné de façon à répondre aux besoins de l'opération.

SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE UM 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE UM 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. L'évacuation des eaux pluviales en gargouille sur trottoir est également interdite.

Toute création de surface imperméabilisée dans le cadre d'une opération conduisant au raccordement de la construction projetée ou modifiée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques et d'énergie

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

CHAPITRE 7 : ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE *(selon le rapport de présentation)*

La zone US est dédiée aux équipements sportifs de la commune situés pointe Feuillaume et à Beauregard.

L'ensemble de la zone US est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée, lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non- conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

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

ARTICLE US 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux équipement sportifs et qu'ils soient intégrés aux bâtiments sportifs
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

CONDITION

Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

ARTICLE US 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE US 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies et emprises privées ouvertes au public :

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- Les constructions indispensables au fonctionnement du service public,
- Les clôtures,
- Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Ces dispositions s'appliquent aux constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public.

Par rapport aux limites séparatives du terrain (mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm, gouttière pendante non comprise) les constructions en élévation doivent ménager une « marge séparative » non aedificandi, dont la largeur est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à sa différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel (voir définition donnée en annexe I), sans toutefois pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Dans le cas de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimale entre elles est :

- a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou en présence de baies inférieures ou égales à 0,30 m² ou de portes pleines (non vitrées non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel (à l'égout du toit ou acrotère), sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30 m² (excepté les portes pleines non vitrées et non ajourées), la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres.
- c) Si une seule construction comporte des baies supérieures à 0,30 m², la marge d'isolement ne peut être inférieure à 8 mètres.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les terrasses, **escaliers** et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, **est en tout point inférieure ou égale à 60 cm**,
- les abris de jardin **d'une emprise** inférieure à 8 m² (limité à un **seul** par unité foncière),
- toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés **dans la limite de 25 m² d'emprise (limité à un seul par unité foncière maximum)**,

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est non réglementée.

ARTICLE US 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. PRINCIPES GENERAUX

La demande d'autorisation **d'urbanisme** peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de fibro-ciment et tôle ondulée est interdit ainsi que tout matériau non pérenne (carton ou feutre asphalté, etc...).

2. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir en façade sur rue et à 2 mètres maximum par rapport au terrain naturel du sol en limites séparatives. La hauteur est calculée en tout point.

- Elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm. **Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.**

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

- b. Toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :
 - hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm
 - crépi ton clair ou pierre naturelle
 - chaperon en type tuiles plates petit moule, vieilles.
- c. Une haie opaque de verdure peut servir de clôture ou la conforter.

3. TOITURES

La pose de capteurs solaires devra s'harmoniser avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. (notamment en favorisant la symétrie). Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires pourront être soit encastrés dans la toiture, soit en surimposition dans la limite d'une saillie de 15 cm.

Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées.

ARTICLE US 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées. Il est prévu 1 arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² du terrain de la superficie du terrain dédiée au stationnement.

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50 m et 2 m.

Des écrans de verdure doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1 000 m².

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambers, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Exceptions : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

- Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations. Cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire.
- Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est

autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :

- limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable,
- à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,

Dans tous les cas, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m et de préférence adaptée au changement climatique.

ARTICLE US 2.4 – STATIONNEMENT

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

Le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement.

Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², un local ou un espace couvert, d'accès facile, doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées. Il devra être dimensionné de façon à répondre aux besoins de l'opération.

SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENS RESERVES

ARTICLE US 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. L'évacuation des eaux pluviales en gargouille sur trottoir est également interdite.

Toute création de surface imperméabilisée dans le cadre d'une opération conduisant au raccordement de la construction projetée ou modifiée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques et d'énergie

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**TITRE II – DISPOSITION APPLICABLES A
LA ZONE A URBANISER**

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE *(selon le rapport de présentation)*

La zone 1AU correspond au projet « cœur de ville ». Elle est destinée à accueillir une diversité de l'habitat et des fonctions urbaines : habitat, équipements, services, commerces...

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, le secteur de projet de la zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone fait l'objet, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, d'une servitude interdisant certaines constructions dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

L'ensemble de la zone 1AU est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée, lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

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

ARTICLE 1AU 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

La zone est frappée par la servitude d'urbanisme dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global pendant 2 ans.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les industries
- Les entrepôts

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisés pendant la durée d'application de la servitude d'attente des 2 ans après l'approbation du PLU, uniquement :

- Les constructions et installations liés aux équipements d'intérêts collectifs et services publics
- L'extension des constructions existantes dans limite de 30m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU
- Les annexes dans la limite de 8m²

Sont autorisés au-delà de la servitude d'attente des 2 ans après l'approbation du PLU :

- Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :
 - Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, bureaux, les centres de congrès et d'exposition.
 - Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

ARTICLE 1AU 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de construction nouvelle devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions devra respecter la typologie maximale R+3+ attique.

ARTICLE 1AU 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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.

Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de fibro-ciment et tôle ondulée est interdit ainsi que tout matériau non pérenne (carton ou feutre asphalté, etc...).

ARTICLE 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute opération de construction nouvelle devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambars, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdites les constructions

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Exceptions : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

- Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations. **Cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire.**
- Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
 - limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable,
 - à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,

Dans tous les cas, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m et de préférence adaptée au changement climatique.

ARTICLE 1AU 2.4 – STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², un local ou un espace couvert réservé à cet usage, d'accès facile, doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées. Il devra être dimensionné de façon à répondre aux besoins de l'opération.

Le titre IV, chapitre 6 du présent règlement fixe les normes applicables en matière de stationnement.

SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE 1AU 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

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

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

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2. Voie de circulation :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voie publique.

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

3. Collecte des déchets ménagers :

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AU 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. L'évacuation des eaux pluviales en gargouille sur trottoir est également interdite.

Toute création de surface imperméabilisée dans le cadre d'une opération conduisant au raccordement de la construction projetée ou modifiée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques et d'énergie

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

TITRE III – DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE *(selon le rapport de présentation)*

La zone N correspond à une zone naturelle protégée en raison de l'intérêt esthétique et écologique du site. Cette zone comprend les secteurs suivants :

- N : bois de Beauregard, forêt de Fausses Reposes et Parc du Château
- Nb : parc et espace vert de la Grande Terre
- Ne : espace dédié à la création d'un cimetière
- Ns : équipements sportifs situés au domaine de Beauregard
- NI : équipements liés et nécessaires à l'activité de centre équestre

Tous les secteurs de la zone N, mis à part le secteur Ne, sont considérés comme étant situés en dehors des sites urbains constitués au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d'autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée, lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

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

ARTICLE N 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITION

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N, Nb, Ns, NI		Ne : les équipements d'intérêt collectif liés et nécessaires à la création d'un cimetière.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N, Nb, Ns, NI	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs	N, Nb, Ne, NI		Ns : uniquement les aménagements et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires aux équipements sportifs dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date l'approbation du PLU.
Autres équipements recevant du public	N, Nb, Ns	Ne	NI : Les aménagements et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité équestre dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date l'approbation du PLU.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	N, Nb, Ns, Ne	NI	
Exploitation forestière	Ns, Ne, NI	N, Nb	

Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés ;
- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain repérés sur le document graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le plan de prévention des risques de mouvements de terrains.

Sont autorisées sous conditions :

Dans le secteur N uniquement:

- L'aménagement des maisons forestières et à proximité la construction d'annexes nécessaires à la gestion de la forêt et la réhabilitation des maisons existantes.

Dans les secteurs N, Nb et Ns :

- Les équipements liés aux réseaux
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.
- A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

Dans le secteur Nb, sont également autorisés sous conditions :

Les aménagements légers de loisirs sous réserve d'une bonne intégration au milieu environnant.

ARTICLE UC 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies et emprises privées ouvertes au public :

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- Les clôtures,
- Les perrons non clos, les débords de toitures, les corniches et les balcons (mais non les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Par rapport aux limites séparatives les constructions en élévation doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cadre de la législation opposable aux installations et aux établissements classés qui sont autorisés.

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est de 10 mètres.

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

Dans les secteurs N, Nb et Ns, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres.

Dans tous les secteurs, la hauteur des extensions ne pourra dépasser celle des constructions existantes.

Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

ARTICLE N 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis à l'intérieur du secteur repéré comme « îlots à protéger » doivent respecter les prescriptions définies au Chapitre n°4 du titre IV pour ce secteur au titre de l'article L151-19.

La demande d'autorisation d'**urbanisme** peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de fibro-ciment et tôle ondulée est interdit ainsi que tout matériau non pérenne (carton ou feutre asphalté, etc...).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir en façade sur rue et à 2 mètres maximum par rapport au terrain naturel du sol en limites séparatives. La hauteur est calculée en tout point.

- a. Elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm. **Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.**
- b. Toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :
 - hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm
 - crépi ton clair ou pierre naturelle
 - chaperon en type tuiles plates petit moule, vieilles.
- c. Une haie opaque de verdure peut servir de clôture ou la conforter.

Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées et encastrés dans la couverture.

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées. Il est prévu 1 arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de la surface dédiée au stationnement.

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50 m et 2 m.

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambers, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus.

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Exceptions : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

- Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, occasionne des désordres importants sur les habitations. Cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire.
- Si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
 - limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable,
 - à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques,

Dans tous les cas, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essences locales ou ornementales avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m et de préférence adaptée au changement climatique.

ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT

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

Le chapitre n°6 du titre IV du présent règlement fixe les normes applicables.

Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², un local ou un espace couvert réservé à cet usage, d'accès facile, doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées. Il devra être dimensionné de façon à répondre aux besoins de l'opération.

SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le règlement graphique délimite en zone Nb un tracé de voie de circulation à conserver. Le titre IV, chapitre 5 précise les prescriptions applicables.

1 – Accès :

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

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

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

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

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

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (annexe 6.2.2.).

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont imposées, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. L'évacuation des eaux pluviales en gargouille sur trottoir est également interdite.

Toute création de surface imperméabilisée dans le cadre d'une opération conduisant au raccordement de la construction projetée ou modifiée au réseau de collecte communal devra faire l'objet d'une rétention à la source des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de 1l/s/ha.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques et d'énergie

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**TITRE IV – DISPOSITION GENERALES ET
DISPOSITIONS RELATIVES AUX
ELEMENTS GRAPHIQUES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

RAPPEL

- 1 - Les coupes et abattages des arbres de hautes tiges sont soumis à déclaration préalable sur tout le territoire communal.
- 2 – Les règles d’urbanisme s’appliquent à l’échelon de chaque lot à bâtir et non à l’échelle du périmètre du lotissement en cas de division.
- 3 - Lorsqu’un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux dispositions du présent règlement, une demande d’autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée, lorsque ceux-ci n’ont pas pour résultat d’aggraver la non- conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.
- 4 – Toute demande d’autorisation d’urbanisme pour des travaux à réaliser sur une construction irrégulière (réalisée sans autorisation d’urbanisme ou en méconnaissance de l’autorisation délivrée) devra porter également sur la régularisation de la construction.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS :

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) de mouvements de terrains a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 2015.

Le plan de prévention des risques de mouvements de terrains répertorie les risques liés aux anciennes carrières souterraines de calcaire grossier et de craie.

Ces risques concernent une partie des quartiers des Gressets, des Sablons et de la Jonchère.

Les secteurs identifiés au document graphique dans le cadre du plan de prévention des risques de mouvements de terrains sont soumis aux prescriptions du règlement du plan de prévention des risques de mouvements de terrains annexé au PLU (annexe 6.1.3).

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DES PAYSAGES

ESPACES BOISES CLASSES :

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

Les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage » et les éléments indiqués dans le tableau ci-après sont à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Sur ces terrains identifiés, l'abattage des arbres de haute tige est soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme. L'abattage peut également être inclus dans une demande de permis de construire dans le cadre de travaux soumis à permis de construire.

Par ailleurs, sur les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage », est uniquement autorisée la construction d'abris de jardins ou annexes de moins de 8 m² et limités à 2,50 m de hauteur au faîtage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif. Les toits plats y sont interdits.

ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER ET SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

ZONE DUPLU	SITUATION	SECTION CADASTRALE	NATURE DE LA PROTECTION
UE	Résidence Elysée I (43, av. de la Jonchère)	AD 362	L'ensemble des arbres de la propriété doivent être maintenus
	Résidence Elysée II (12/18, avenue de la Jonchère)	AB 56 et 103	L'ensemble des arbres de la propriété doivent être maintenus
	Ancien « Haras de Bel Ebat »	AL 464	L'ensemble des arbres de la propriété doivent être maintenus
	Avenue de Circourt	AH	L'ensemble des arbres des 3 copropriétés doivent être maintenus
	Résidence de l'Etang Sec	AE 278, 280 à 284	Maintenir le caractère boisé des abords de la résidence
UG	Avenue de la Jonchère / terrains en face de Elysée II	AB 31 à 102	Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues
	-secteur UGc : compris entre l'avenue Thuilleaux et l'avenue des Sablons, -secteur UGc : avenue de la Jonchère, face à Elysée II	AC AD 366, 367, 368 et 369	Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues
	« Lotissement des Bruyères », situé entre l'av. de la Jonchère et de part et d'autre de la rue	AH	Doivent être maintenus : -La bande boisée av. de la Jonchère (partie de la copropriété sise

UG	de Vindé		allée du Cloître), -2 cèdres dans la partie de la copropriété sise allée du Cèdre
	Chemin de l'Empereur	AI	Les arbres d'alignement doivent être maintenus
	La Feuillaume	AI	Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues
	Le « Bois Bachelier »	AE	Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues
	Lotissement de la Châtaigneraie	AL / AM	Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues
	Les Gressets (haut et bas)	AP / AO	Toutes les essences d'arbres énumérées à l'article UG 2.3 du règlement doivent être maintenues
UL	Avenue de la Jonchère	AB 49, 94 et 96	Conserver le boisement crête et implanter les constructions avec un recul de 15m par rapport à ce boisement

N	Parc du Château	AK 130	Protéger la composition paysagère du Parc, les arbres isolés et remarquables et les remplacer par des essences équivalentes si nécessité d'abattage
Na	Centre équestre « Tournebride »	AC 104 et 109 à 112	Conserver les arbres qui maintiennent la pente, afin d'éviter l'érosion
Nb	Parc de la Grande Terre	AK 167	Maintenir le caractère boisé du Parc. Dans les clairières, concevoir les aménagements pour ne pas porter atteinte aux boisements limitrophes et les insérer de façon paysagère
UC	Domaine Saint François d'Assise	AD / AE	Protéger la composition paysagère du Parc, les arbres isolés et remarquables et en cas de nécessité d'abattage, les remplacer par des essences équivalentes

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU BATI

ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

Il s'agit des constructions des centres anciens du Bourg et des Gressets, du pavillon du Butard et de tous les bâtiments repérés au plan de zonage par un périmètre de protection.

La démolition d'un élément bâti repéré au titre de l'article L 151-19 ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumise à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre vers une sauvegarde et une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur, qui par leurs ampleurs, leurs nombres ou leurs différences avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice (ancien).
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.
- Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles afin de garantir la préservation de leurs caractéristiques existantes : pierres, meulières et matériaux utilisés, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

ARCHEOLOGIE

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique inscrits au plan de zonage ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES, VOIES ET CHEMINS A PRESERVER

INFRASTRUCTURES TERRESTRES BRUYANTES

Dans les secteurs situés dans le voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique, les constructions, notamment à usage d'habitation, doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 50 m de part et d'autre de l'axe de l'A13.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- aux secteurs ayant fait l'objet d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, des règles différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.158-38 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou à créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction ou d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENTS

Modalité de réalisation des places de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

- a) **Dimension des places** : longueur : 5 m / largeur : 2,30 m / dégagement : 6 m
- b) **Rampes d'accès** : largeur minimum : 3,50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 m.

Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 6 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre respectivement au-dessous de 9,50 m et de 12,00 m.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour le décompte du nombre de places de stationnement, une place est due à chaque tranche de surface de plancher achevée.

Lors de toute opération d'extension et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Impossibilité technique

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 m de la construction à desservir,
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé situé dans un rayon de 300 m.

Outre les deux possibilités prévues ci-dessus, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé dans un rayon de 300m de la construction.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITATIONS :	
<p>Nouvelles constructions à usage d'habitation</p> <p>Les extensions de constructions existantes ainsi que les changements de destination doivent être considérées comme des constructions nouvelles (pour toutes les destinations).</p> <p>Logement de fonction lié et nécessaire à un équipement d'intérêt collectif</p>	<p>Surface de plancher comprise entre 50m² et 70m² : une place couverte* ou non.</p> <p>Les caves et sous-sols ne doivent pas être comptés dans la surface de plancher pour apprécier le nombre de places de stationnement à créer.</p> <p>Surface de plancher comprise entre 70 et 199 m² : 2 places, couvertes* ou non</p> <p>A partir de 200m² de surface de plancher : 2 places couvertes ou non minimum et 1 place supplémentaire par tranche (achevée) de 50m² supplémentaire de surface de plancher, dans la construction (garage en sous-sol de la construction, garage accolé à la construction) ou dans une construction annexe (garage indépendant de la construction).</p> <p>*carport, auvent, garage, sous-sol</p> <p>Toute place extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non attenante à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés et d'une surface maximale de 40m² n'est pas comptée dans l'emprise au sol.</p> <p>Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction.</p> <p>Secteur ULb : le stationnement à usage d'habitation est non réglementé pour le changement de destination des constructions.</p>
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m ² de surface de plancher minimum
Résidences jeunes actifs et étudiantes	1 place pour 200 m ² de surface de plancher minimum

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat	1 place par logement
--	----------------------

EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.
---	---

Salles de spectacles et réunions	1 place pour 10 personnes.
----------------------------------	----------------------------

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES :	
Hôtel, restaurant, bureaux	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES :	
Etablissement artisanal, entrepôt	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher affectée à cet usage

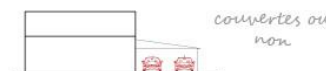
POUR TOUTES LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (hors logements locatifs sociaux et foyers pour les personnes âgées et résidences étudiantes)

Construction à usage d'habitation de moins de 70 m² de surface de plancher



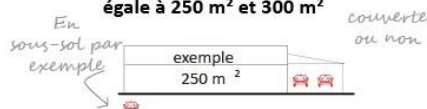
1 place minimum couverte ou non

Construction à usage d'habitation de 70 à 249 m² de surface de plancher



2 places minimum couvertes ou non

Construction à usage d'habitation dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 250 m² et 300 m²



3 places minimum dont 1 minimum dans le volume de la construction (garage, sous-sol) ou dans un garage indépendant, et deux places couvertes ou non

Rappel de la règle

2 places couvertes ou non minimum jusqu'à 249 m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire et par tranche (achevée) de 50m² supplémentaire de surface de plancher, dans la construction (garage en sous-sol de la construction, garage accolé à la construction) ou dans une construction annexe (garage indépendant de la construction).

Rappel : toute place extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés et d'une surface maximale de 40m² n'est pas comptée dans l'emprise au sol, telle que définie en annexe 1 du règlement du PLU.

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NOUVELLES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- d'une largeur totale de l'emplacement mesure au moins 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places PMR à réaliser est de 1 par tranche de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

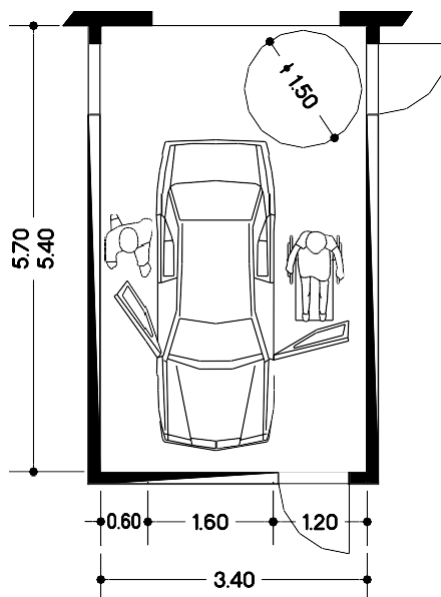
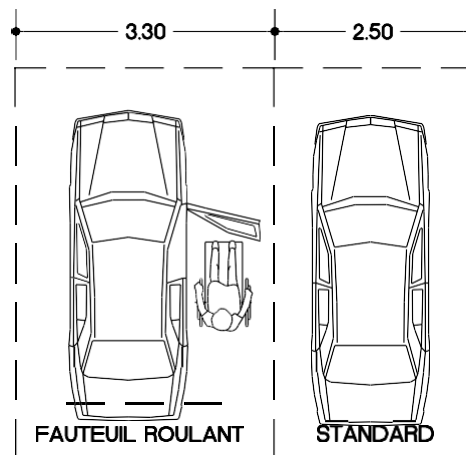
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio ne fixe soit applicable.

BATIMENTS A USAGE D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5% du nombre total.

Ces places de stationnement à l'intérieur d'un bâtiment, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobiles aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 mètres.



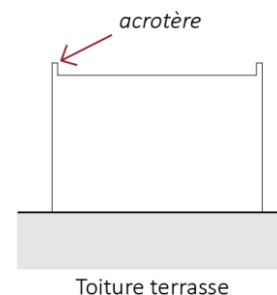
ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Accès : point de passage aménagé en limite d'un terrain pour accéder avec un véhicule ou à pied à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale. Il est qualifié de « direct » lorsque le passage se situe à l'alignement du terrain (portail ou porche) ou « indirect » lorsque l'on accède au terrain par une servitude de passage ou une bande de terrain voisin. Les véhicules doivent pouvoir y pénétrer depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

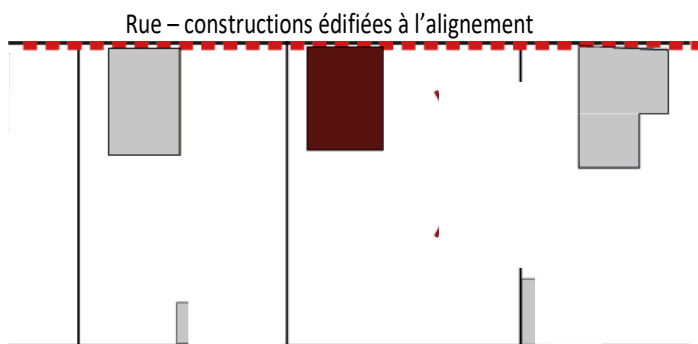
Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.



Affouillement de sol : extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé. Lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public, on dit qu'elle est implantée à l'alignement. L'alignement n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.



Annexe : édifice constituant 1 dépendance du bâtiment principal, non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri de jardin ou à vélos, locaux techniques...etc.) et de gabarit inférieur à celui-ci. Une annexe est réputée avoir la même destination que le bâtiment principal.

Est considéré comme une annexe :

Un bâtiment constituant une dépendance de la construction principale et de gabarit inférieur à celui-ci :

- Un carport avec une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² maximum dans la limite de 1 par unité foncière ;
- Une construction annexe autre qu'un carport avec une emprise au sol de 20 m² maximum.

Dans tous les cas, la construction annexe ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 5 m au faîtage et/ou 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Arbre de haute-tige : arbre dont la hauteur, à l'âge adulte, entre le sol et les branches de la première ramure est égale à au

Plus de la moitié de sa hauteur
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

moins 2 mètres.

Baie : ouverture créée sur une partie de construction (généralement sur les façades d'un bâti) permettant l'éclairage d'une surface. Une porte pleine n'est pas considérée comme une baie. Pour autant, une partie de construction comportant une porte doit ménager une marge d'isolement par rapport aux limites du terrain au moins égale à 2.50 mètres.

Ne sont pas considérées comme des baies : les pavés de verre, les châssis de toit situés à 1.90m au-dessus du plancher, lorsque la pente de toit à une inclinaison qui permet de les considérer comme des puits de lumière. Un balcon ou une terrasse sans pare- vue doit être considéré comme une partie de construction pourvue de baie.

Bâtiment : construction close et couverte

Carport : abri couvert, généralement ouvert sur les côtés, sous lequel on range les voitures.

Changement de destination : il y a changement de destination d'une surface lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations prévues par le code de l'urbanisme. Cette opération, soumise à autorisation d'urbanisme, peut s'effectuer avec ou sans travaux.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Comble non aménageable :

- hauteur libre moyenne < 1.80 m
- pente de toit inférieure à 30°
- la charpente rend techniquement impossible tout aménagement

Construction : notion englobant toutes édifications, installation, travaux ou ouvrages en élévation ou en sous-sol, entrant ou pas dans le champ d'application d'une autorisation d'urbanisme, avec ou sans fondation.

Construction existante : construction dont la structure et le gros œuvre existent (1 bâtiment en ruine ne peut être vu comme une construction existante).

Construction irrégulière : construction réalisée sans autorisation d'urbanisme ou en méconnaissance de l'autorisation d'urbanisme obtenue. Toute demande d'autorisation d'urbanisme pour des travaux à réaliser sur une construction irrégulière devra porter également sur la régularisation de la construction.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voiries, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logements sociaux). Toute construction ou

occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

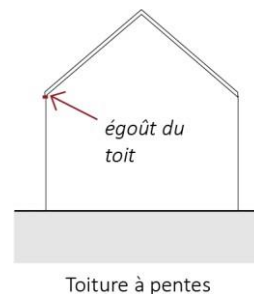
Espace de pleine terre : espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Il peut être aménagé en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allées de jardin perméables.

Espace perméable : Un espace perméable est un espace non bâti qui permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Contrairement à l'espace de pleine terre qui doit être traité en espace vert, un espace perméable peut accueillir des aménagements sous réserve qu'ils permettent l'infiltration des eaux pluviales (exemple : allées piétonnes en pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc... aménagements en gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc... Ou encore revêtement semi- perméable type béton drainant et poreux).

EBC (Espace boisé classé) : le PLU peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, forêts, parcs ...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, camping, etc.).

Les coupes ou abattages d'arbres sont subordonnés à une autorisation.

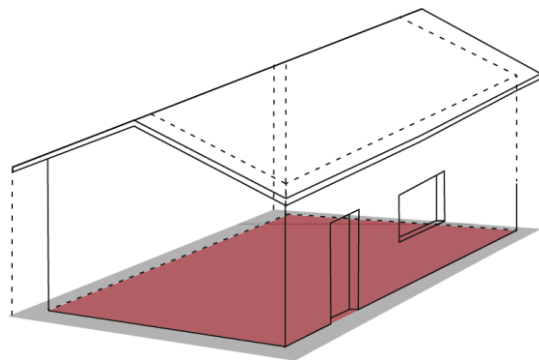
Egout de toit : égout principal situé en bas de la toiture ou de l'acrotère pour les toits-terrasses, servant de référence pour le calcul des marges d'isolement à respecter entre les parties de constructions et les limites séparatives du terrain, et entre les constructions sur un même terrain.



Emprise au sol d'une construction : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture (jusqu'à 30 cm maximum).

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les terrasses, escaliers et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, est en tout point inférieure ou égale à 60 cm,
- les abris de jardin d'une emprise inférieure à 8 m² (limité à un seul par unité foncière),
- toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés dans la limite de 25 m² d'emprise (limité à un seul par unité foncière),
- les constructions édifiées en sous-sol (ou sous le niveau du terrain naturel),
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires aux concessionnaires des réseaux publics.

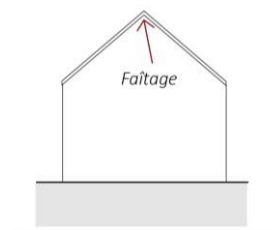


Extension : augmentation de la superficie d'une construction par adjonction d'une ou plusieurs pièces, d'un garage ou d'une véranda, ou par surélévation.

Façade : paroi extérieure d'une construction.

Façade principale : est considérée comme façade principale au titre du présent règlement, la face entière d'un bâtiment ou d'une construction qui peut être vue depuis l'espace public et qui se trouve en vis-à-vis de l'alignement de la voie d'adressage.

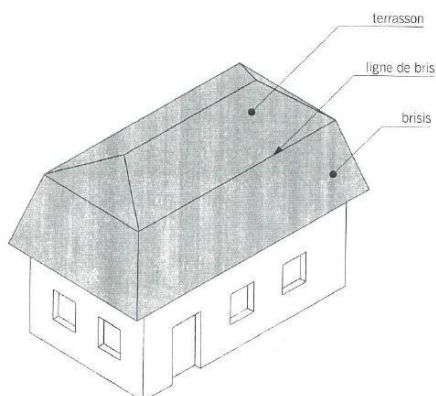
Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.



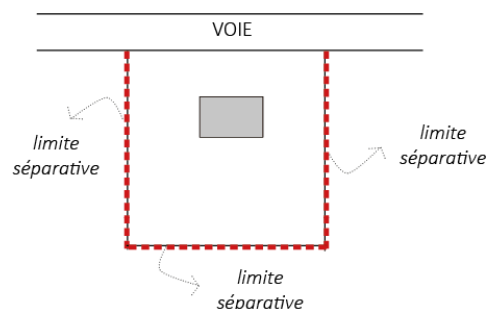
Hauteur d'une construction : la hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant la construction initiale et les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement), jusqu'à l'acrotère pour les constructions constituée d'un toit terrasse, jusqu'au faîtage pour les toits à pentes et jusqu'à la ligne de brisis pour les toits à la Mansart.

Largeur de façade d'un terrain : la largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire de la section du terrain situé en limite de voie, mesuré entre les 2 limites séparatives latérales.

Ligne de brisis : arrête formée par la rencontre des deux versants du brisis (brisis : versant inférieur fortement incliné).

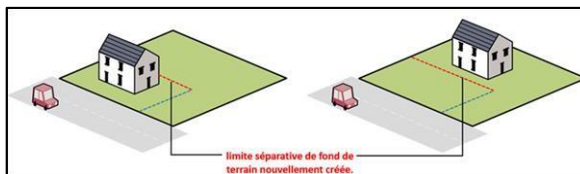


Limite séparative (latérale ou et de fond de terrain): Les limites d'une unité foncière qui aboutissent à une voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes constituent les limites latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain, par opposition à l'alignement. **Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 voies, les limites séparatives peuvent être à la fois des limites latérales et des limites de fond de terrain.**



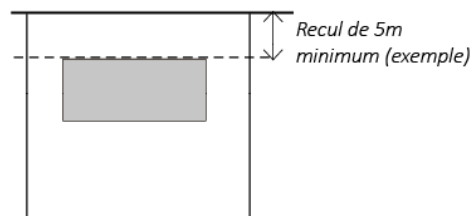
La limite de fond de terrain nouvellement créée :

Est désignée par le présent règlement limite de fond de terrain nouvellement créée, toute limite issue d'une division parcellaire ultérieure à la date d'approbation du présent règlement du PLU (XX/XX/2024) qui n'aboutit pas à la voie.



Marge séparative non aedificandi ou marge d'isolement : C'est la distance, prise perpendiculairement, qui doit séparer une construction des limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Marge de recul ou recul : la marge de recul ou le recul correspond à la distance qui sépare la limite de voie (alignement) et les constructions ou les parties de constructions en élévation ou en sous-sol. On dit dans ce cas que la construction est « en retrait » de l'alignement.



Reconstruction à l'identique : possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment sinistré ou après démolition intervenue depuis moins de dix ans, malgré toute disposition du règlement d'urbanisme contraire, dès lors que l'immeuble a été régulièrement édifié en vertu d'un permis de construire. Possibilité également de restaurer un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de bâtiment, malgré toute disposition contraire des documents d'urbanisme et sous réserve d'une éventuelle autorisation administrative nécessaire à la reconstruction, compte tenu du caractère architectural ou patrimonial du bâtiment.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Terrain naturel : c'est l'état du terrain tel qu'il existait dans son état initial, avant toute construction ou aménagement ou travaux.

Surface de plancher : La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres), déduction faite des vides et trémies (passage d'un ascenseur ou escaliers), des surfaces dont la hauteur de plafond est inférieure ou égale à 1.80 m, des surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre) et les combles non aménageables. Pour les immeubles collectifs, sont en outre déduits les locaux techniques ou de stockage des déchets, les caves et celliers desservis par une partie commune et une part forfaitaire des surfaces affectées à l'habitation lorsqu'il existe des parties communes intérieures.

Surface taxable : la surface taxable est la surface de référence pour le calcul de la taxe d'aménagement. C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert d'une construction, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m (y compris les caves, celliers et combles dont la hauteur sous plafond est >1.80m, les garages, abris de jardin, bassins de piscine,

078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

parkings non couverts ...etc.), calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies.

Terrain ou unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Les règles du PLU s'appliquent à l'unité foncière dans son ensemble, excepté dans le cas des terrains issus de divisions, ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, où les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots.

Voie publique : rues, boulevards, chemins, routes affectées directement à l'usage du public, à son transport ou son déplacement et aménagés spécialement à cet effet.

Voie privée ouverte au public : une voie privée ne peut être réputée affectée à l'usage du public que si son ouverture à la circulation publique résulte du consentement, au moins tacite, des propriétaires (CE, 15.02.1989, Commune Mouvaux).

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

ANNEXE 2 : CHARTE CHROMATIQUE

Accusé de réception en préfecture
078-217801265-20241010-2024-03-15-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024