



PLAN LOCAL D'URBANISME

5 REGLEMENT

Dossier approuvé le 25/09/2023



 ville
ouverte

VILLE DE Claye
Souilly 

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales 5

DG.1	Champ d'application territoriale	5
DG.2	Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols et adaptations	5
DG.3	Application du règlement aux constructions existantes*	7
DG.4	Adaptations mineures	7
DG.5	Dérogations	7
DG.6	Rappels.....	8
DG.7	Division du territoire en zones	15

Titre 2 : Zone UA.....17

UA.1	Paragraphe UA1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités.....	17
UA.2	Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
UA.3	Paragraphe UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* 39	

Titre 3 : Zone UB.....43

UB.1	Paragraphe UB1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités.....	43
UB.2	Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	47
UB.3	Paragraphe UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* 66	

Titre 4 : Zone UC.....69

UC.1	Paragraphe UC1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités.....	69
UC.2	Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
UC.3	Paragraphe UC3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* 85	

Titre 5 : Zone UD.....89

UD.1	Paragraphe UD1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités.....	89
UD.2	Paragraphe UD2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	92
UD.3	Paragraphe UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* 111	

Titre 6 : Zone UX..... 115

- UX.1 Paragraphe UX1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités..... 115
- UX.2 Paragraphe UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 118
- UX.3 Paragraphe UX3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* 127

Titre 7 : Zone UE..... 131

- UE.1 Paragraphe UE1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités..... 131
- UE.2 Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 133
- UE.3 Paragraphe UE3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* 140

Titre 8 : Zone 1AUa..... 143

- Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol..... 143
- Section II : condition de l'occupation du sol..... 144
- Section III : possibilités maximales d'occupation du sol..... 151
- Section IV : autres dispositions..... 151

Titre 9 : Zone 1AUb..... 153

- Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol..... 153
- Section II : condition de l'occupation du sol..... 154
- Section III : possibilités maximales d'occupation du sol..... 160
- Section IV : autres dispositions..... 160

Titre 10 : Zone 1AUc..... 161

- Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol..... 161
- Section II : condition de l'occupation du sol..... 161
- Section III : possibilités maximales d'occupation du sol..... 163
- Section IV : autres dispositions..... 163

Titre 11 : Zone 1AUd..... 165

- 1AUd.1 Paragraphe 1AUd1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités..... 165
- 1AUd.2 Paragraphe 1AUd2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 167
- 1AUd.3 Paragraphe 1AUd3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* 173

Titre 12 : Zone A..... 177

- A.1 Paragraphe A1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités..... 177
- A.2 Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 180
- A.3 Paragraphe A3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* 185

Titre 13 : Zone N..... 187

- N.1 Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités..... 188
- N.2 Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 191
- N.3 Paragraphe N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés* 199

Titre 14 : LEXIQUE..... 201

ANNEXES.....

- 5.1 Annexe 1 : ÉLÉMENTS REMARQUABLES.....
- 5.2 Annexe 2 : PALETTE DES NUANCES.....
- 5.3 Annexe 3 : PALETTE VÉGÉTALE.....
- 5.4 Annexe 4 : CAHIER DES EMPLACEMENTS RESERVES.....
- 5.5 Annexe 5 : CAHIER DES RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES.....

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, les plans de zonage et des prescriptions complémentaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les plans des servitudes et informations et obligations diverses et les annexes* constituent un ensemble cohérent de dispositions opposables à appréhender dans leur ensemble.

DG.1 Champ d'application territoriale

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Claye-Souilly.

DG.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols et adaptations

DG.2.1 Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets sont définis dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

DG.2.2 Emplacements réservés*



Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.151-41, le PLU délimite au plan de zonage des Emplacements réservés*, dont la liste descriptive indiquant leurs bénéficiaires est annexée au présent règlement (*CAHIER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS*).

Sous réserve des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la construction* est interdite sur les terrains* bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé*.

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

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain* comprise dans un emplacement réservé*, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain* un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain* cédé (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

DG.2.3 Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global



Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.151-41, 5°, le PLU délimite au plan de zonage des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU où seuls sont autorisés le changement de destination*, la confortation et l'extension* limitée des constructions existantes*. Cette extension* ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher*.

DG.2.4 Cônes de vue, éléments ou ensembles remarquables



En application de l'article L.151-19, le Code de l'urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans le règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières qui viennent se superposer au règlement (la règle la plus contraignante s'applique). La liste détaillée de ces éléments ou ensembles est annexée au présent règlement.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

DG.2.5 Espaces Boisés Classés



Extrait de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction* soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures*, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

« Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier ».

DG.2.6 Dispositions liées à la loi Barnier

Conformément à l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction 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.

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

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont 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.

DG.2.7 Constructions* sur un même terrain* de plusieurs bâtiments* dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Dans le cadre de la construction* sur un même terrain*, d'un ou plusieurs bâtiments*, dont le terrain* d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou tel que défini à l'article R.151-21, les dispositions des articles ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.

DG.3 Application du règlement aux constructions existantes*

Lorsqu'une construction existante* n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux :

- qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui n'aggravent pas la non-conformité ;
- qui permettent une mise en conformité de la construction* avec les règles de la zone où la construction* se situe.

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction* à l'identique d'un bâtiment* non conforme aux dispositions du présent règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

DG.4 Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles

sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles* ou le caractère des constructions* avoisinantes.

DG.5 Dérogations

1°/ En application de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction* de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction* d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

2°/ En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par l'article susvisé et par décret en Conseil d'État, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol*, à la hauteur*, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions* afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades* des constructions existantes* ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes* ;

3. La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades*.

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

3°/ Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°/ Dans toutes les zones, il est autorisé de faire des affouillements* pour permettre une dépollution des sites.

5°/ Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) présentées dans les Servitudes d'Utilité Publique annexées du PLU.

DG.6 Rappels

DG.6.1 Edifications de clôtures*

Afin d'assurer la cohérence globale et la qualité du cadre bâti, l'édification des clôtures* est soumise à déclaration dans les conditions prévues à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

DG.6.2 Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

DG.6.3 Coupes d'arbres et défrichement

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L.311-2 du code forestier :

1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, saufs'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.*

DG.6.4 Articulation avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



La majeure partie du territoire est couverte à la fois par le présent règlement de zones et par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des articles R.151-6 et R.151-7 : sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions*, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette OAP.

Le règlement impose un rapport de conformité de tout projet ; les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

DC.6.5 La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha



Le schéma directeur d'Île de France (SDRIF) ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) visent à préserver les bois et les forêts en Île-de-France.

En dehors des sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion des bâtiments à usage 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. Peuvent toutefois être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôture pour protéger des milieux ou des espèces sensibles à une fréquentation importante des promeneurs, bancs, panneaux indicateurs...).

De façon générale, les aménagements et installations admis ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent avoir un caractère de réversibilité. La bande d'inconstructibilité de 50 mètres constitue une mesure de protection de la gestion forestière et correspond à la distance nécessaire pour éviter le recul des massifs. Ce recul protège la forêt au contact direct de l'urbanisation.

Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti répondant aux trois critères suivants :

- Les unités foncières y sont viabilisées et desservies par des voies urbaines goudronnées (trame viaire) ;
- La densité, le taux d'occupation des sols (bâtiments existants et imperméabilisation des sols) sont comparables à ceux des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière ;
- Le volume des constructions existantes est similaire à celui des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière.

Ne peuvent être considérés comme des SUC des espaces peu construits ou/et de manière anarchique (habitat diffus) constituant un début de mitage de la lisière où la protection de la forêt est encore possible. Les bâtiments isolés ne constituent pas un site urbain constitué, et doivent garder leur caractère isolé (ferme isolée, maison de gardien, moulin...).

DC.6.6 Stationnement* des caravanes

Le stationnement* des caravanes est réglementé par les articles R.111-37 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

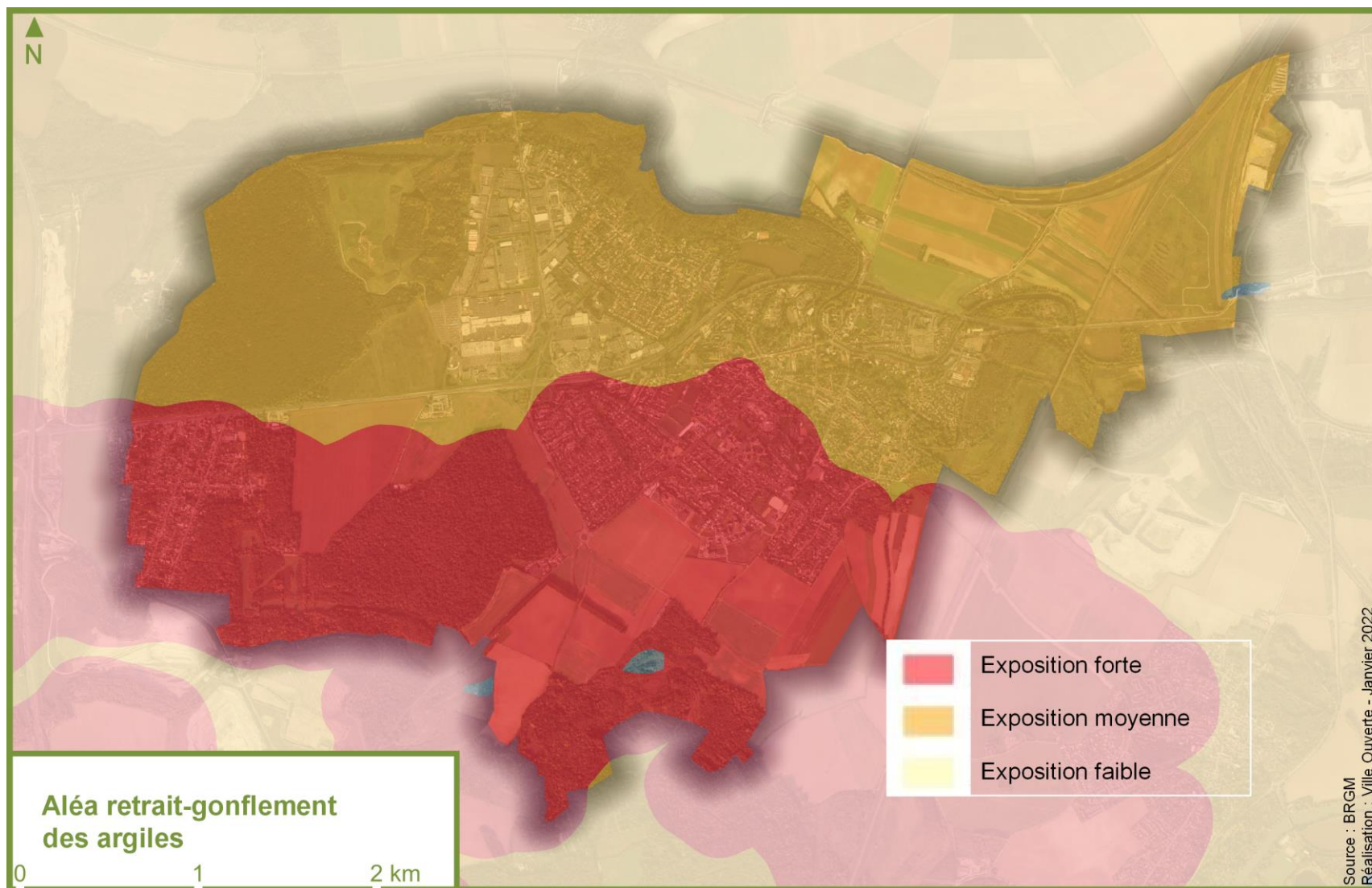
DG.6.7 Phénomène de gonflement-retrait des argiles

En raison de la sensibilité des sols au phénomène de gonflement-retrait des argiles, il est fortement recommandé, avant toute construction*, de faire réaliser une étude géotechnique des sols permettant au maître d'ouvrage d'apprécier :

- La reconnaissance de la nature géologique et des caractéristiques géométriques des terrains* d'assise,
- La caractérisation du comportement des sols d'assis vis à vis du phénomène de retrait-gonflement,
- La vérification de l'adéquation du mode de fondation et des dispositions constructives prévus par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques et le comportement géotechnique des terrains* d'assise et de leur environnement immédiat.

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain* et au projet de construction*. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requises pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

Ainsi une étude de sol devra être réalisée afin de déterminer la présence ou l'absence de gypse au droit de l'emprise exacte du projet. En cas d'impossibilité de raccorder l'ensemble des eaux pluviales du projet vers le réseau de la collectivité ou le milieu superficiel, cette étude devrait aussi permettre de définir les meilleures dispositions à mettre en œuvre à l'échelle du projet afin que l'infiltration de ces eaux n'accroisse pas le phénomène de dissolution susceptible de générer d'éventuels désordres de mouvement de terrain.



■ DG.6.8 La préservation des zones humides

Le territoire de Claye-Souilly comprend plusieurs enveloppes d'alerte de zones humides identifiées pour la Direction Régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) d'Île-de-France.

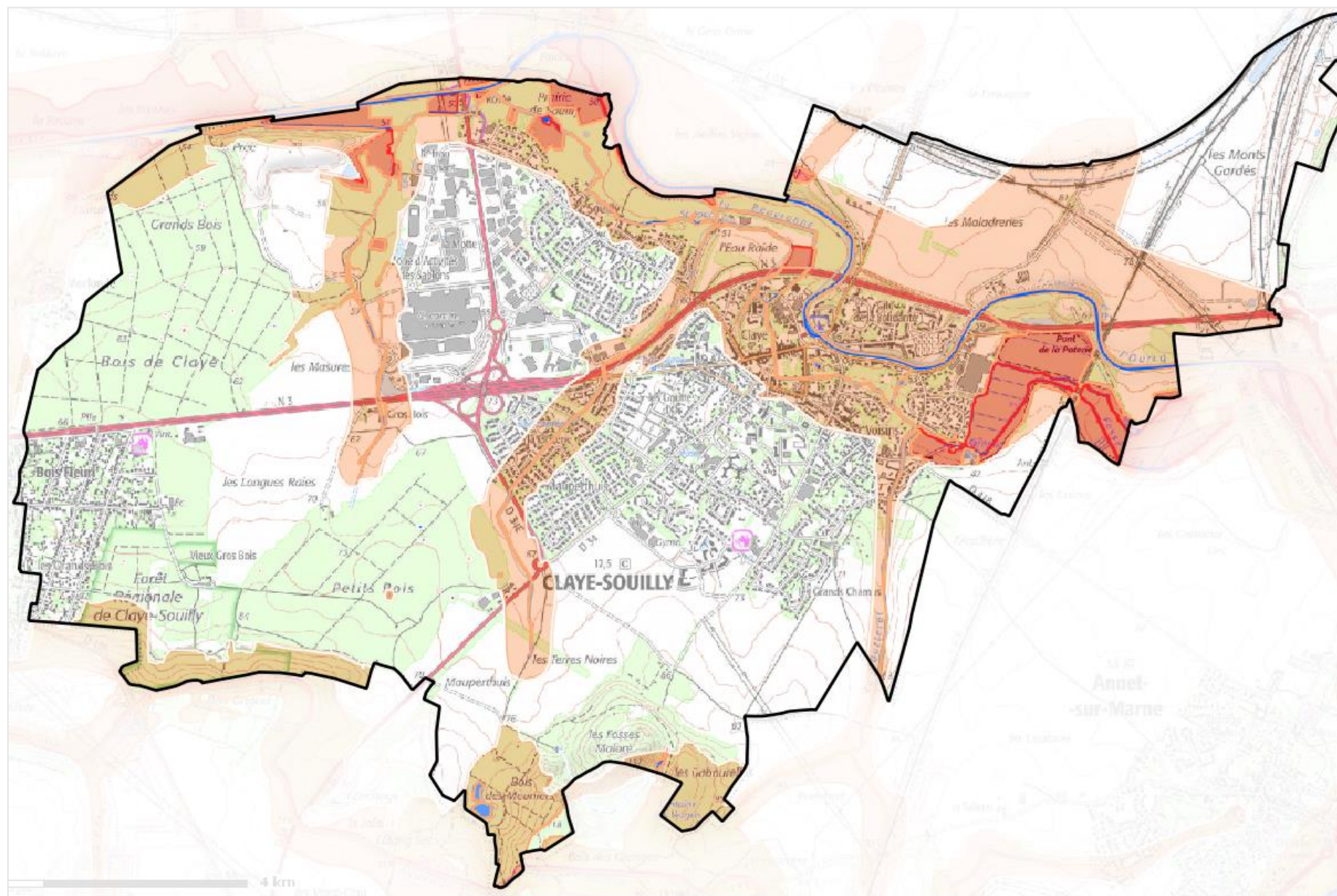
En rouge sont présentées les zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser :

- zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ;
- zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.

La zone est considérée comme intégralement humide par le service instructeur, sauf démonstration contraire de la part du pétitionnaire validée par le service instructeur.

Les limites des zones humides peuvent être précisées par le pétitionnaire. Un diagnostic complémentaire est demandé si l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés s'étendent au-delà de la zone humide décrite par la classe A.

En orange, sont présentés les enveloppes avec une probabilité importante de zones humides, dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. De nombreuses zones urbaines de Claye-Souilly sont impactées par cet aléa. Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 devra être réalisée dès qu'il y aura une volonté de créer des infrastructures ou des surfaces imperméabilisées de plus de 1000 m² en surface cumulée.



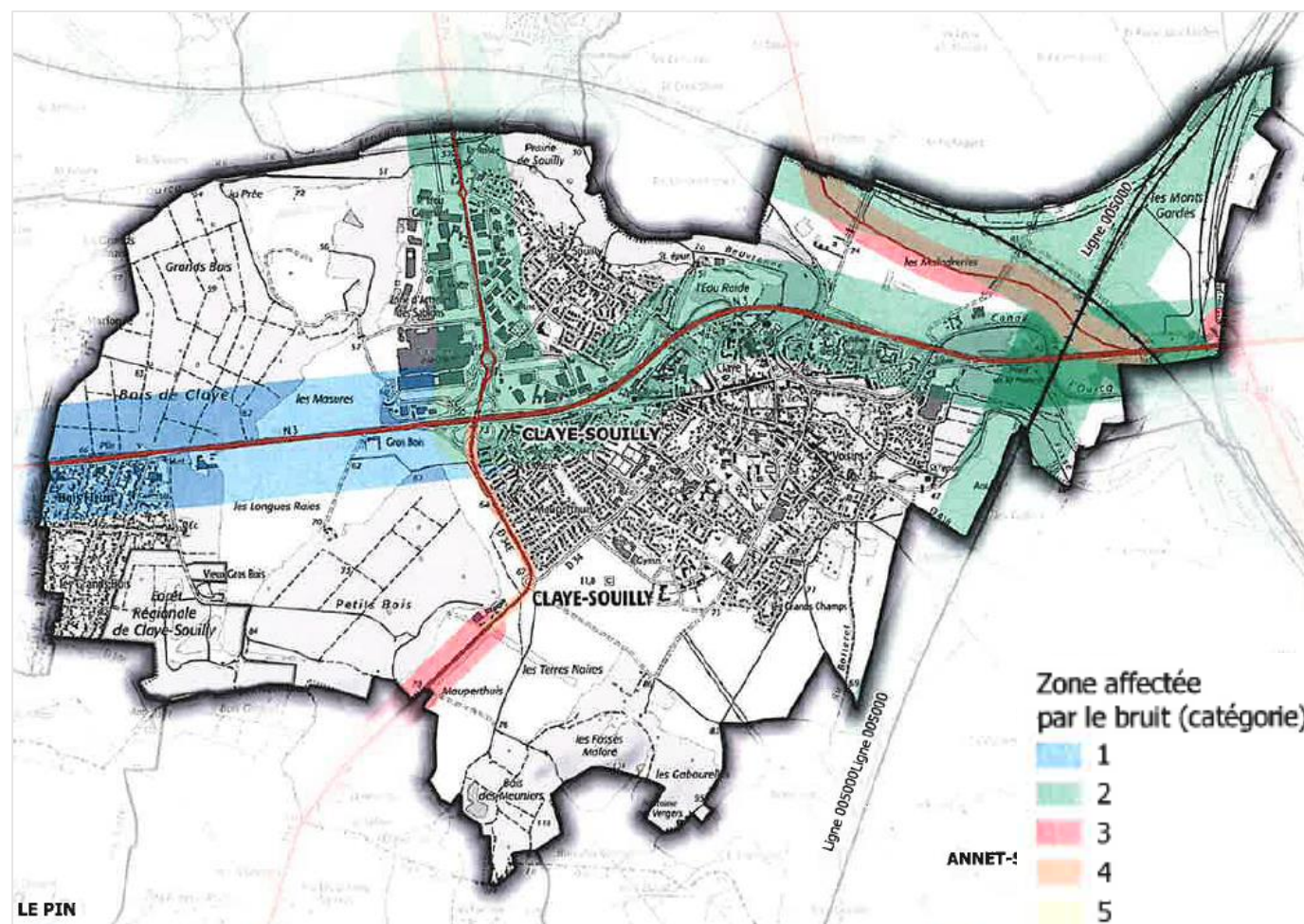
■ DG.6.9 Les projets soumis à la Loi sur l'eau

Si un projet a un ou des impacts, directs ou indirects, positifs ou négatifs, sur le milieu aquatique, celui-ci peut nécessiter de respecter des normes particulières édictées par le Code de l'environnement. La "Nomenclature eau" permet de vérifier si un projet est soumis à une procédure de Déclaration ou d'Autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

DG.6.10 Les nuisances sonores

La commune est impactée par la traversée d'infrastructures de transports terrestres et ferroviaire, à l'origine de nuisances sonores (arrêtés 99/DAI/1/CV/019 de 1999 et 2022/DDT/SEPR/89 de 2022).

Les constructions situées à proximité de ces voies devront respecter les normes de sécurité grâce l'emploi de matériaux isolants et/ou à l'aménagement d'espaces paysagers réduisant les nuisances.



DG.7 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N) délimitées sur les documents graphiques établis. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Les zones urbaines (U) sont :

- **la zone UA** correspond aux tissus denses du centre-ville, zone mixte à dominante résidentielle et en partie couverte par un périmètre de mixité fonctionnelle, assurant le maintien des commerces et services présents ou futurs,
- **la zone UB** correspond aux tissus pavillonnaire de Claye-Souilly, issus d'opération d'ensembles (de type lotissements) ou constitué progressivement au gré des opportunités foncières. Elle accueille certaines constructions* appartenant à d'autres destinations ou formes architecturales (de type petits collectifs),
- **la zone UC** est une zone mixte, à dominante résidentielle, qui recouvre les ensembles d'habitat collectif de Claye-Souilly,
- **la zone UD** correspond au quartier du Bois Fleuri, situé à l'Est du territoire communal. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- **la zone UX** est équipée et destinée à recevoir des activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments* et constructions* d'habitation liés au fonctionnement de ces activités,
- **la zone UE** est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs majeurs de la commune.
- **Le sous-secteur UE*** dédié à la création d'un pôle Santé/soins/bien-être.

Les zones à urbaniser (AU) sont **les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd** sont des zones d'urbanisation liées à la réalisation de la ZAC du Bois des Granges.

Les zones agricoles (A) sont :

- **La zone A** est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
- **Le sous-secteur Ac (Agricole constructible)** permet la construction* de certains bâtiments* agricoles afin de maintenir l'activité agricole et subvenir à leur besoin en équipement.
- **Le sous-secteur Ar (Agricole remblais)** permet d'autoriser l'activité située sur le territoire de Fresnes-sur-Marne et qui se prolonge sur le territoire de Claye-Souilly.

Les zones naturelles (N) sont :

- **Le sous-secteur Nf** vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF.
- **Le sous-secteur Nzh** correspond au périmètre des zones humides recensées.
- **Le sous-secteur Nj** correspond aux zones de jardins individuels ou collectifs.
- **Le sous-secteur Ni** correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant.
- **Le sous-secteur Nh** correspond aux zones d'habitat dispersé à figer en secteur naturel en raison des qualités paysagères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent disposant d'une possibilité d'extension limitée.

TITRE 2 : ZONE UA

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UA correspond aux tissus denses du centre-ville, zone mixte à dominante résidentielle et en partie couverte par un périmètre de mixité fonctionnelle, assurant le maintien des commerces et services présents ou futurs.

Deux types de tissus sont inclus dans cette zone :

- Les cœurs historiques de Claye, Souilly et Voisins, caractérisés par un paysage urbain très minéral, structuré par des rues étroites le long desquelles les maisons de bourg accolées forment un front continu et s'organisent autour de cours communes.

- Les prolongements de ce secteur, aux formes architecturales et urbaines plus hétérogènes (petits collectifs mélangés à de l'habitat individuel), correspondant généralement à des emprises parcellaires plus larges.

Les principes réglementaires de la zone UA visent à la préservation des spécificités de ce tissu, avec un front bâti continu et des gabarits traditionnels. L'objectif de cette zone est de permettre une légère densification qui s'inscrive en harmonie avec le patrimoine bâti existant, qui réaffirme la polarité du centre-ville et pérennise la fonction commerciale, tout en offrant des possibilités de renouvellement urbain.*

UA.1 Paragraphe UA1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

UA.1.1 Destination* et sous destination* interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
	Artisanat et commerce de détail			L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition :

Commerce et activité de service				- D'avoir une surface de plancher* inférieure de 300 m² - D'être à l'origine d'aucun trouble du voisinage.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			Les cinémas sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher* inférieure à 800 m².
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			Les Centres de congrès et d'exposition sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher* inférieure à 800 m².

UA.1.2 Usages spécialement interdits

1 -Les exhaussements*, de toutes natures, sont interdits

UA.1.3 Usages soumis à conditions

1 – L’implantation d’une caravane ou d’un lieu d’habitat mobile est autorisée sur une parcelle*, à condition :

- Qu’elle constitue une résidence,
- Qu’elle soit stationnée plus de trois mois consécutifs,
- Qu’elle respecte les règles d’implantation et de hauteur*, définies dans le présent règlement.

En dehors du domaine public, l'entreposage de caravanes et camping-cars est autorisé sur le terrain* où est implantée la construction* constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Il pourra se faire dans les bâtiments* et remises (car-port, garage, entrepôt) existants ou à créer sur le terrain*. Ces abris seront soumis aux règles d’implantation et de hauteur* auxquelles sont soumises les constructions* nouvelles définies dans le présent règlement. En l'absence de bâtiment*, un emplacement spécifique devra être aménagé et masqué par un écran végétal.

2 - Pour le transport d’énergie, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UA.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

UA.1.4.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

1 - Pour les programmes de trois logements et plus, le nombre de logements d’une surface de plancher inférieure à 40 m² est limité comme suit :

Nombre total de logement	Nombre maximal de logements d’une SDP inférieure à 40 m²
De 3 à 5 logements	1
De 6 à 8 logements	2
De 9 à 11 logements	3
De 12 à 14 logements	4
De 15 à 17 logements	5
De 18 à 21 logements	6
De 24 à 26 logements	7
De 27 à 29 logements	8
De 30 à 32 logements	9
De 33 à 35 logements	10
Pour les programmes de 36 logements et plus	1 logement de plus par tranche de trois logements

2 - Cette règle s’applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher* destinées à l’habitation :

- De construction* neuve ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d’application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

3- Cette règle s’applique, même sans création de surface de plancher, pour toute opération de restructuration lourde* portant sur la création, dans un immeuble existant, de deux logements ou plus.

4 - Cette règle ne s’applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher* destinés à l’habitation est dédié aux logements locatifs sociaux*.

UA.1.4.2 Pourcentage de logements sociaux dans les programmes de construction.

1 - Un minimum de 30 % de la surface de plancher*, relevant de la destination habitation, doit être financé par un prêt aidé pour la production de logements locatifs sociaux*.

2 - Cette règle s'applique, dès lors qu'il y a création de plus de 300 m² de surface de plancher destinée à l'habitation.

Cette règle s'applique au programme :

- De construction* neuve ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

3 - Cette règle ne s'applique pas si la surface de plancher* créée (création nette ou création par changement de destination*) est inférieure à 300 m².

4 - Cette règle s'applique, même sans création de surface de plancher, pour toute opération de restructuration lourde* portant sur la création, dans un immeuble existant, de deux logements ou plus.

UA.1.4.3 Préservation de la diversité commerciale

1 - Sont protégées par un linéaire commercial, identifié à l'article L151-16 du code de l'urbanisme et repéré au document graphique : ■ ■ ■

- La rue Jean Jaurès dans sa totalité ;
- La rue de Paris pour partie ;
- La rue du maréchal Joffre pour partie ;

2 - Dans ce linéaire commercial, le changement de destination* des locaux commerciaux est interdit.

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction* ou changement de destination*, être destinés à :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les locaux d'accès* aux immeubles (y compris les voies d'accès* au parking souterrain*) ;
- Pour les locaux de stockage des cycles ;
- Pour les locaux ordures ménagères ;
- Pour les constructions* correspondant à des équipements collectifs et services publics ;
- Pour les programmes, dont la totalité de la surface de plancher* destinée à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux*.

3 – Dans le linéaire commercial, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés.

UA.2 Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

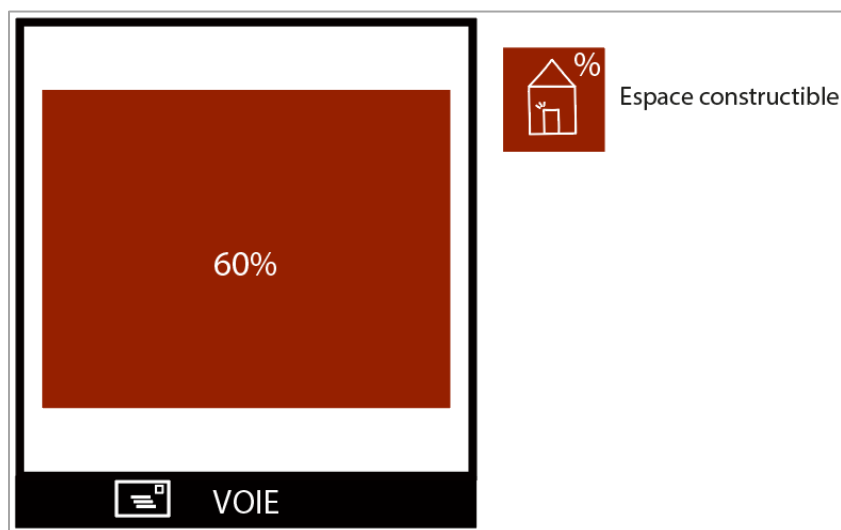
UA.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

UA.2.1.1 Emprise au sol*

1 – L’emprise au sol* est limitée à 60 % du terrain*.

Nota : l’emprise au sol maximale s’obtient par la multiplication du taux ci-dessus à la surface totale de l’unité foncière. Pour autant, la constructibilité du terrain reste limitée par les autres articles du règlement. Notamment par l’article UA2.1.4 qui n’autorise, dans la bande d’implantation secondaire (au-delà de 25 mètres de l’alignement) que les annexes* et les extensions* des constructions existantes à la date de l’approbation de la présente révision (25/09/2023).*

2 – Les lieux d’habitat mobile ne pourront dépasser une emprise au sol de 25 m².



UA.2.1.2 Majoration de volume constructible

1 - En cas d’isolation thermique par l’extérieur des constructions existantes* implantées conformément au PLU ou à un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé et n’entrera pas dans le calcul de l’emprise au sol*.

UA.2.1.3

Hauteur* maximale des constructions*

1 – La hauteur* maximale d'une construction* dépend de l'implantation de cette dernière sur le terrain*.

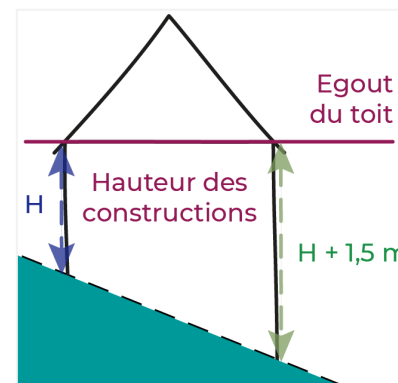
Délimitation des bandes		Règles opposables aux projets de construction
Bande d'implantation principale	De 0 à 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	La hauteur* des constructions* ne pourra dépasser : - 9 mètres à l'égout ou à l'arrête supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*). - 12 mètres au faitage.
Bande d'implantation secondaire <i>Attention : dans cette bande, seules les extensions de moins de 50 m² et les annexes de moins de 15 m² sont autorisées (article UA2.1.4)</i>	Au-delà de 25 mètres de l'alignement* de la voie principale	Au-delà de 25 mètres par rapport à la voie principale , la hauteur* des constructions* ne pourra dépasser : - 3 mètres à l'égout ou à l'arrête supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*). - 6 mètres au faitage. La hauteur* des constructions annexes* ne doit pas excéder 3 mètres au faitage de la toiture.

Précision : l'aspect des toitures est défini à l'article UA 2.2.2 III.

2 – La hauteur* doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions* adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.

3 – Quel que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF). La hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite.

4 – Les lieux d'habitat mobile ne pourront dépasser une hauteur de 3 mètres.



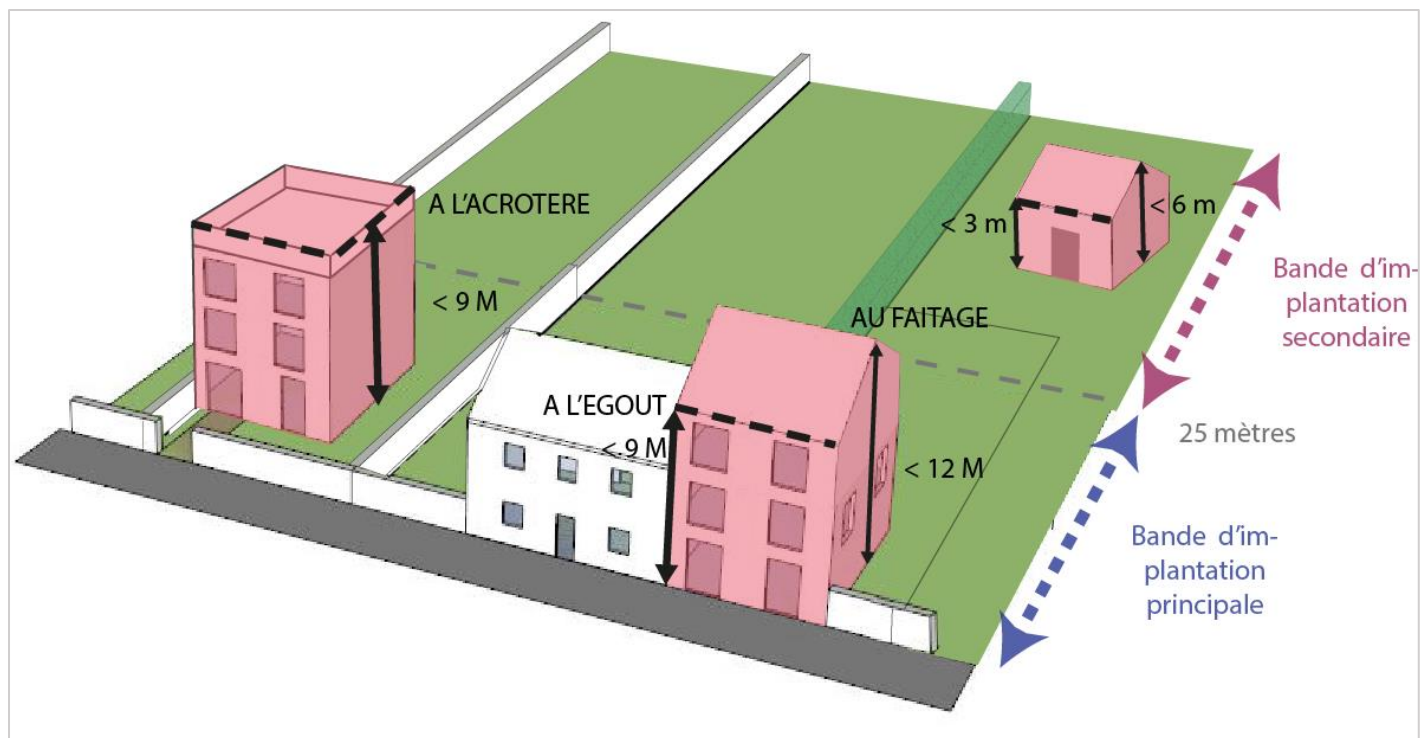


Illustration graphique de l'article UA2.1.3

UA.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport à l'alignement* de la voie principale*.

OBJECTIFS : Le principe général est que la limite par rapport à la voie principale doit être matérialisée par une construction* ou une clôture* (mur maçonné ou mur bahut surmonté d'une grille à claire-voie). L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

I – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions* principales doivent être édifiées selon le tableau suivant :

Délimitation des bandes		Règles opposables aux projets de construction
Bande d'implantation principale	De 0 à 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	Les constructions <u>doivent</u> être implantées à l'alignement de la voie principale, Sauf dans les cas particuliers expressément mentionnés dans le point II du présent article.
Bande d'implantation secondaire	Au-delà de 25 mètres de l'alignement* de la voie principale	Seules sont autorisées : - Les annexes d'une emprise inférieure à 15 m² ; - Les extensions d'une emprise inférieure à 50 m² des constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision (25/09/2023) ; Toutes les autres constructions nouvelles* sont interdites.

II – CAS PARTICULIERS

1. Un retrait* de 5 mètres doit être observé de part et d'autre de la limite du domaine public de la **rue du 8 mai 1945**.
2. Une implantation différente des constructions* peut être autorisée ou imposée :
 - Lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
 - Lorsque la situation des constructions existantes* sur le terrain* concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement*.
 - Lorsque le projet de construction* jouxte une construction existante* qui serait en retrait*.
 - En cas d'extension* ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU (25/09/2023)* dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
 - Pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public et des ouvrages d'intérêt général de faible emprise (soit une emprise inférieure à 20 m²).

3 – Gestion des balcons et saillies :

- Les balcons et autres débordements notables sont interdits, au-dessus d'une voie, à moins de 4,50 m de hauteur* par rapport à cette voie. Ils ne pourront ni excéder 0,50 m d'épaisseur, ni surplomber la chaussée dédiée aux véhicules.
- Les marquises et porches d'entrée, sont autorisés à condition qu'ils n'empiètent pas sur la chaussée véhicule et qu'ils se situent à au moins 2,20 m du sol.

4 - Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*.

Dans ce cas, la distance par rapport à l'alignement* de la voie secondaire* pourra être de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d'un mur aveugle*.

5 - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément au PLU ou à un permis de construire ou une déclaration préalable, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé.

UA.2.1.5 Implantation par rapport aux berges, nappes et cours d'eau

Dans le lit majeur des berges des nappes et cours d'eau* ainsi que dans un périmètre de 5 mètres, il est interdit d'imperméabiliser les sols.

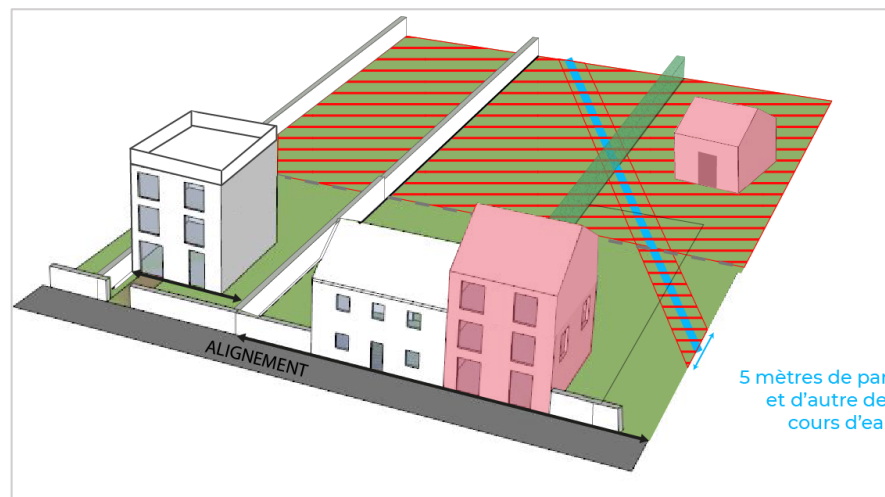


Illustration graphique des articles UA2.1.4 et UA2.1.5

UA.2.1.6 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

OBJECTIF : Le principe général est que, l'implantation des constructions* sur les limites séparatives* est possible mais non obligatoire.

I – DISPOSITIONS GENERALES

Sauf les cas particuliers, expressément mentionnés dans le II-CAS PARTICULIER du présent article, les constructions et extensions devront respecter les règles suivantes :

Délimitation des bandes		Règles opposables aux projets de construction
Bande d'implantation principale	De 0 à 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	– <u>En présence de baies*</u>, créant une vue directe* sur le fond voisin : une distance minimum de : ➤ 8 mètres pour les constructions* neuves à l'exception des extensions* ; ➤ 6 mètres pour les extensions* ; – <u>En présence de jours de souffrance ou de pavés de verres ou tout autre dispositif translucide (pas de baie*)</u> : 3 mètres pour les constructions* et extensions* ; – <u>En présence d'un mur aveugle*</u>: ➤ Les constructions* et/ou extensions* peuvent être implantées sur la ou les limite(s) séparative(s)* ; ➤ En cas de retrait*, une distance de trois mètres minimums est obligatoire ;
Bande d'implantation secondaire <i>Attention : dans cette bande, seules les extensions de moins de 50 m² et les annexes de moins de 15 m² sont autorisées (article UA2.1.4)</i>	Au-delà de 25 mètres de l'alignement* de la voie principale	Les constructions ne peuvent être implantées sur une ou des limites séparatives. L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*, doit respecter : – <u>En présence de baies*</u>, créant une vue directe sur le fond voisin : une distance minimum de : ➤ 8 mètres pour les constructions* neuves à l'exception des extensions* ; ➤ 6 mètres pour les extensions* ; – <u>En présence d'un mur aveugle* ou de jours de souffrance*</u> : ➤ Un retrait* de 3 mètres minimum
(Nota : cette règle s'applique sans tenir compte des constructions* implantées sur les parcelles* voisines. Par exemple, l'existence d'un mur plein sur la limite séparative* ne peut justifier une dérogation).		

II – CAS PARTICULIERS

1 – Rue Jean Jaurès, pour garantir l'harmonie de la voie, l'implantation doit se faire impérativement sur les deux limites séparatives* aboutissant à la voie. Les pignons implantés en limites séparatives seront obligatoirement aveugles.

2 – Les règles de cet article ne s'applique pas aux constructions* techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

3 – Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*.

Dans ce cas, la distance par rapport à l'alignement* de la voie secondaire* sera de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d'un mur aveugle* ou de jour de souffrance.

III – PRECISIONS PARTICULIERES

3 – En cas d'extension* ou d'aménagement d'une construction existante* non-conforme à la présente règle, une implantation différente pourra être admise, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

4 – Les annexes* doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative*,
- Soit avec un recul de minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative*.

5 – Les piscines* s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives*.

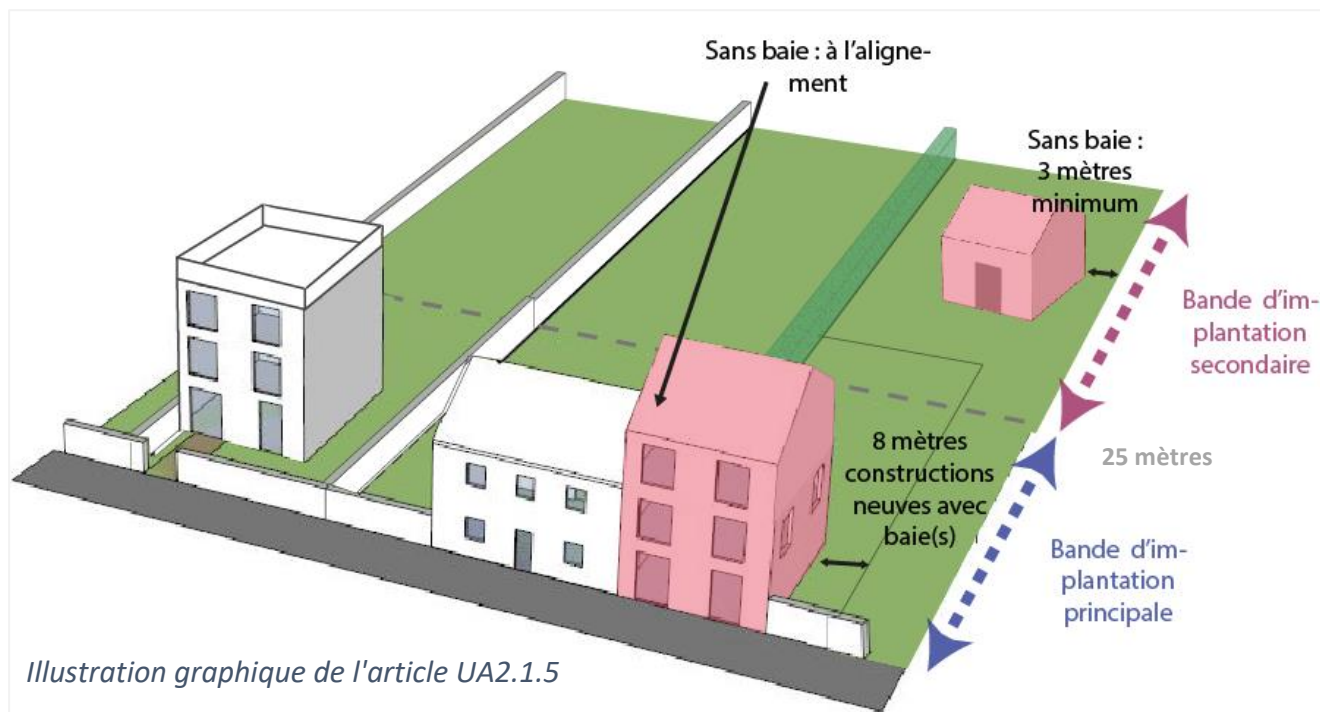


Illustration graphique de l'article UA2.1.5

UA.2.1.7 *Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres constructions, sur une même propriété*

1 – Une distance de **16 mètres** doit être conservée entre deux bâtiments* sur une même parcelle*.

La distance à prendre en compte pour l'application de cet article est le segment de droite le plus court entre les deux constructions*.

2 – Une annexe* est soit accolée à la construction* principale, soit distante d'un minimum de 2 mètres.

3 – En cas d'extension* ou d'aménagement d'une construction existante* non-conforme à la présente règle, une implantation différente pourra être admise, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Seul un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé, en cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes*.

UA.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet.

UA.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

OBJECTIFS : L'harmonie de la zone UA, qui délimite les centres anciens de Claye, Souilly et Voisins, devra être conservée. L'architecture dominante est celle des villes briardes, caractérisées par :

- Des constructions* denses, souvent mitoyennes et édifiées en front de rue ou autour de cours communes ;
- Des constructions* de deux ou trois niveaux couronnés d'une toiture en tuiles à deux pans ;
- Des petites façades* de moins de dix mètres de large ;
- Des gardes corps aux étages en fer forgé ;
- L'installation de volets battants ;

I – ASPECT GENERAL

1 – Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Ce principe s'applique aux constructions* principales neuves ou rénovées, aux extensions*, aux annexes*, ainsi qu'à l'ensemble des éléments bâtis telles les clôtures*.

2 - Les constructions* édifiées sur un terrain* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'en exonérer pour s'harmoniser avec le caractère architectural de cette construction*.

3 - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe* ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment* doivent s'harmoniser avec ceux

utilisés lors de la construction* du corps du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures.

4 - Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

5 – Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas installées sur la façade* exposée vers la rue.

6 – Les architectures contemporaines sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II – FACADES ET PAREMENTS EXTERIEURS

1 – Choix des matériaux

- Les matériaux apparents en façade* doivent être pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
- L'emploi à nu (sans enduit) de poteau béton, brique ou parpaings est interdit sur les parements extérieurs des constructions* et sur les clôtures* de part et d'autre de celle-ci.
- Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- **Est interdit** l'usage en façade* des constructions* :
 - De fausses briques ;
 - De bardage plastique ;
 - De carrelage ;
 - De tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet ;
 - De plaques de béton.

2 – Uniformité de la construction*

- Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin et la même qualité que la façade* principale, qu'il s'agisse d'un mur-pignon ou d'une façade* en retrait* du domaine public.
- Les matériaux utilisés pour les huisseries, les revêtements muraux ou les éléments d'architecture (garde-corps, gouttière) devront être identiques sur l'ensemble de la construction*.
- Les modénatures en façade* principale devront être reprises sur l'ensemble des façades*.
- Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs proches du beige ou du blanc cassé (Cf. *Palette de Nuances annexée au Règlement*). Les couleurs agressives (matières vives) seront interdites.

3 – Les volets

- Les ouvertures des deuxièmes et troisièmes niveaux devront être équipés de volets battants.
- Dans le cas de l'installation de volets roulants, l'ensemble de la machinerie devra être dissimulée dans le bâti.

4 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions*.

5 – Détails architecturaux :

Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures, etc.) doivent être, dans la mesure des possibilités techniques, conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

III – TOITURES

1 – Les constructions* principales respecteront une toiture à deux pentes. La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45 degrés.

Il sera privilégié l'utilisation de la tuile plate en toiture.

2 – Les toitures doivent s'arrêter au droit des murs pour les façades* en pignon. Un débord sera respecté pour les façades* en long pan*.

3 – Les gouttières sont traitées de façon simple.

4 – Sont interdits Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte ou plastique.

5 – Les toitures terrasses* sont autorisées pour les extensions* ou les annexes*.

- Pour les terrasses accessibles, un pare-vue d'une hauteur* minimale de 2,00 mètres avec un retour de 60 cm vers l'intérieur, devra être installé. Les matériaux du pare vue seront différents de ceux de la construction* sur laquelle il est installé ;
- Pour les terrasses non accessibles, il est préconisé de les végétaliser. Un accès* devra être aménagé pour faciliter son entretien.

Les toitures terrasses* sont également autorisées dans les projets urbains de construction nouvelle. Elles peuvent notamment permettre d'assurer les fonctions d'abattement des pluies courantes et de stockage des pluies plus importantes, en sus d'une fonction de support pour des dispositifs de production d'énergie solaire.

IV – CLOTURES

Objectifs : Les clôtures* et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures* voisines.

1 – Les clôtures* et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

2 – En limite d'espace public, la clôture* devra être constituée :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes* dans le voisinage : la hauteur* du mur sera d'une hauteur* maximale de 2 mètres,
- Soit d'un mur-bahut de 80 cm de haut minimum, surmonté d'un barreaudage à claire-voie d'une hauteur* maximale de 2 mètres.

En limite séparative*, la clôture* devra être constituée :

- Soit d'un mur maçonné enduit ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales (ANNEXE 3 : Palette végétale) doublée ou non d'un grillage ;
- Soit de panneaux en bois

La hauteur* totale de la clôture* ne peut excéder 2 mètres.

4 – Les clôtures* doivent être perméables au niveau du sol afin de laisser circuler la faune. Dans le cas des murs maçonnés, des orifices à la base seront aménagés pour permettre la libération d'un passage.

5 – Sont interdits, en front à rue :

- Les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles) ;
- Les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées entre poteaux ;
- Les grillages de type panneaux soudés rigides ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

6 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

7 – En exception des règles ci-dessus, les CINASPIC peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

2 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

3 – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;

Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

4 – Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées.

UA.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTÉGÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

UA.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 – Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* :

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour permettre de reconstituer les reliefs et modénatures existants.

5 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

6 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de

1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

7 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

8 – Des actions combinées de sobriété et d'efficacité énergétique sont encouragées pour permettre de minimiser les besoins d'énergie à couvrir. *Par exemples, en diagnostiquant la performance des bâtiments et l'isolation des infrastructures (sols, fenêtres, murs, etc.) et en installant des dispositifs de gestion technique des bâtiments, en mettant en place des solutions techniques moins énergivores (remplacement du matériel et équipements), ou des dispositifs de chauffage autonome ou de récupération de chaleur.*

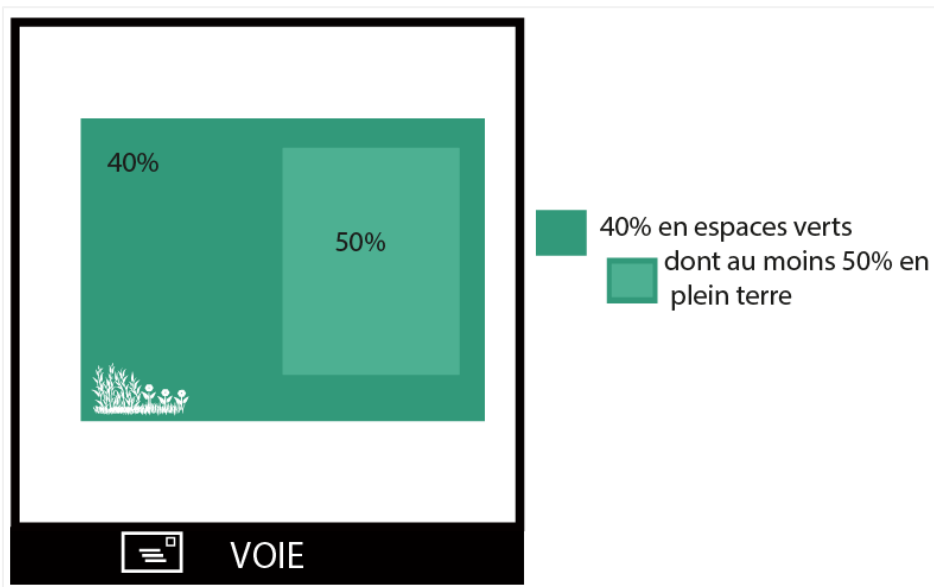
UA.2.3 Traitement des espaces verts et non-bâti

UA.2.3.1 *Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables*

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - 40 % de l'unité foncière* doivent être traités en espaces verts*.

2 – 50 % de ces espaces verts* doivent être de pleine terre*.



II – CAS PARTICULIERS

1 – Dans le lit majeur des berges des nappes et cours d'eau* ainsi que dans un périmètre de 5 mètres, il est interdit d'imperméabiliser les sols.

2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

UA.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

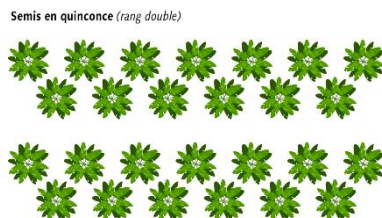
I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : *Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

2 - L'aménagement des terrains* doit concourir à une bonne gestion des eaux de pluies.

3 – Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Source : UFA revue



II – PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues. Les projets de construction* doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige* et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

2 - Les espaces libres de toute construction* et non occupés par des aires de stationnement* doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

La plantation d'un **arbre de haute tige*** est obligatoire par tranche de 100 m² de terrain* libre.

Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif* (3 sujets) par tranche de 200 m².

3 - Les aires de stationnement* non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

La plantation d'un arbre de haute tige* est obligatoire par tranche de 200 m² de surface de stationnement*.

4 - Les espaces sur dalle recouvrant des sous-sols ou des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement.

5 – Afin de bénéficier du service écologique apporté par les arbres de haute tige* avec un feuillage caduc, il est recommandé d'en planter au sud de la construction*. Cette disposition permettra aux constructions* de bénéficier de l'ombre en été et du soleil en hiver.

6 - Lorsque la parcelle* est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales (Cf. ANNEXE 3 : *Palette végétale*) ou horticoles* sur la limite en contact avec la zone.

III - ESPACES VERTS*

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement*, prévues à l'article « *Implantation des constructions* par rapport à la voie principale* », doivent être majoritairement traitées en jardin d'agrément.

IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

UA.2.3.3 Continuités écologiques

Les projets de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et Bleue », notamment avec le chapitre 6.14 « Protection de la nature en ville ».

UA.2.4 Stationnement*

UA.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les places commandées* ne seront pas comptabilisées.

3 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

5 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les places de stationnement* pour Personnes à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 - Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Pour un parking d'une capacité de plus de 10 places de stationnement* : la réglementation actuelle et à venir, issue de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020 qui prévoit :

- En habitation : pré-équipement de 100% des places, pas d'équipement.
- En non résidentiel : pré-équipement de 20% des places, équipement d'1 place PMR, équipement d'une 2ème place au-delà de 200 places.
- Après le 01/01/2025 : obligation d'équiper à minima 1/20 places de stationnement en non résidentiel, puis 1/20 places supplémentaires sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation.

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

A – Pour les constructions* destinées à l'Habitation

2 places par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les constructions* destinées aux activités de bureaux

Une place pour 55 m² de surface de plancher* d'activité.

C – Pour les constructions* destinées aux commerces et activités de services et artisanat

1 – Jusqu'à 150 m² de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m² de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.

3 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement* pour 3 chambres ou 5 lits dans le cas d'hébergements collectifs.

D – Pour les constructions* destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.).

IV – EXONERATION TOTALE OU PARTIELLE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction* sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

2 - Les changements de destination, les aménagements et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

3 - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

V - IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain* de

l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement*, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain* :

- Soit en acquérant sur un autre terrain* ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement* qui lui font défaut ;
- Soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation.

UA.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

1 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

A - Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

B - Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

D- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

UA.3 Paragraphe UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

UA.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UA.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct à une voie :

Une voie peut être :

- **Le domaine public routier, communal, départemental ou national ;**
- **Un emplacement réservé à vocation de voies publiques ;**
- **Une voie privée répondant aux caractéristiques minimales suivantes :**
 - Ouverte à la circulation automobile ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées ;
 - Comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement ;
 - Comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres ;
 - Qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères ;
 - Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

- **Les passages communs répondants aux caractéristiques ci-dessous et les propriétés privées riveraines.**
 - Existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007,
 - Donnant directement sur une voie ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

3 – Les nouvelles voies de desserte devront privilégier la mixité piéton/véhicule/faune.

UA.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- Des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- Une largeur d'emprise minimale de 8 mètres (comprenant 5 mètres de chaussée et 1,50 mètre de largeur par trottoir, à savoir un de chaque côté de la chaussée).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

UA.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

UA.3.2.1 *Eau potable*

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

UA.3.2.2 *Assainissement*

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.

A – EAU USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement par l'absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines* sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 – Les eaux de petites pluies (10mm) seront gérées à la parcelle, en permettant une infiltration sur place, ou une restitution au milieu naturel ou le stockage temporaire de ces eaux. Les techniques d'évapotranspiration, de réutilisation ou des gestion alternatives sont encouragées.

Les pluies de retour de 20 ans (durée de 2 à 6 heures) doivent être gérées avec des système de rétention/régulation avec un débit régulé à 1 l/s/ha avec un minimum de 3 l/s. Le temps de vidange des ouvrages devra être inférieur ou égal à 48 h.

3 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le

stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

5 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence).

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

11 – Pour tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R. 241-1 du code de l'environnement, une neutralité hydraulique doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

UA.3.2.3 Collecte des déchets

1 – Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ils pourront le cas échéant prendre la forme de points d'apport volontaires enterrés.

2 – Des espaces dédiés au compostage devront être aménagés.

UA.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

2 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

4 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

UA.3.3 Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

 Conformément aux possibilités proposées par le code de l'urbanisme à l'article L.151-41, le PLU délimite au plan de zonage un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU.

La protection de ce périmètre vise à bloquer les autorisations d'urbanisme portant création de plus de 20 m² de surface de plancher* et les travaux ayant pour objet l'extension*, la surélévation ou le changement de destination* du bâti existant, afin d'y permettre l'élaboration d'un projet cohérent avec l'environnement dans lequel il s'insère.

Ce secteur est présenté sur le plan de zonage : *Périmètre d'attente de projet d'aménagement global*.

Destination* et sous destination* interdites
et autorisées sous conditions

TITRE 3 : ZONE UB

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UB correspond aux tissus pavillonnaires de Claye-Souilly, issus d'opération d'ensembles (de type lotissements) ou constitué progressivement au gré des opportunités foncières. Elle accueille certaines constructions* appartenant à d'autres destinations ou formes architecturales (de type petits collectifs).*

Elle est destinée à accueillir de l'habitat et certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le paysage urbain, peu dense, est caractérisé par la forte végétalisation des parcelles. L'implantation des constructions* en léger retrait* libère un jardin de front de façade* qui végétalise le linéaire bâti. Les jardins en fond de parcelles* constituent des cœurs d'îlot, structurant tant du point de vue paysager qu'environnemental.*

Les principes réglementaires visent à la préservation de cet équilibre bâti/nature. L'objectif de cette zone est de laisser des possibilités d'évolution au bâti, tout en encadrant les possibilités de densification, afin d'assurer le maintien et la qualité des espaces végétalisés.

UB.1 Paragraphe UB1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

UB.1.1 Destination* et sous destination* interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			Est autorisée, le long du linéaire commercial identifié au plan de zonage à condition de ne pas dépasser 300 m ² de SDP, d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances. Le maintien et les extensions des commerces existants sont autorisés.
	Restauration			Le maintien et les extensions des restaurants existants sont autorisés.

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Est autorisée à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone, et de ne pas être source de nuisances.
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

UB.1.2 Usages spécialement interdits

1 – Sont interdits :

- Les constructions* à destination industrielle et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les exhaussements*, de toute nature.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).

Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

UB.1.3 Usages soumis à conditions

1 – Dans la bande d’implantation* secondaire, au-delà de 25 mètres par rapport à la voie principale*, seules sont autorisées :

- Les extensions* de constructions* principales destinées à l’habitation et existantes à la date d’approbation de la révision du PLU (25/09/2023) ;
- Les piscines* couvertes ou non, et leurs locaux techniques ;
- Les annexes d’une emprise au sol* inférieure à 15 m².
- Les annexes autorisées par le 2 de l’article UB2.1.1 (emprise au sol).

2- L’implantation d’une caravane ou d’un lieu d’habitat mobile est autorisée sur une parcelle*, à condition :

- Qu’elle constitue une résidence,
- Qu'elle soit stationnée plus de trois mois consécutifs,
- Qu’elle respecte les règles d’implantation et de hauteur* auxquelles sont soumises les constructions* nouvelles

En dehors du domaine public, l'entreposage de caravanes et camping-cars est autorisé sur le terrain* où est implantée la construction* constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Il pourra se faire dans les bâtiments* et remises (car-port, garage, entrepôt) existants ou à créer sur le terrain*. En l'absence de bâtiment*, un emplacement spécifique devra être aménagé et masqué par un écran végétal.

3 - Pour le transport d’énergie, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UB.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

UB.1.4.1 *Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements*

Tout projet, portant sur la création de deux logements ou plus ne peut compter qu'un seul logement d'une surface de plancher* inférieure à 40 m².

Cette règle s'applique au :

- Construction* neuve ;
- Restructuration lourde* ;
- Changement de destination* ;

UB.1.4.2 *Pourcentage de logements sociaux dans les programmes de construction.*

Pour tout projet de quatre logements ou plus, un minimum de 25 % de la surface de plancher*, relevant de la destination habitation, doit être financé par un prêt aidé pour la production de logements locatifs sociaux*.

UB.1.4.3 *Préservation de la diversité commerciale*

1 - Est protégé par un linéaire commercial, identifié à l'article L151-16 du code de l'urbanisme et repéré au document graphique : le centre commercial Mauperthuis, à savoir l'ensemble des cellules situées, à la date d'approbation de la présente révision, sur la parcelle* section AC n°328.

2 - Dans ce linéaire commercial, le changement de destination* des locaux commerciaux est interdit.

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction* ou changement de destination*, être destinés à :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les locaux d'accès* aux immeubles (y compris les voies d'accès* au parking souterrain*) ;
- Pour les locaux de stockage des cycles ;
- Pour les locaux ordures ménagères ;
- Pour les constructions* correspondant à des équipements collectifs et services publics.

3 – Dans le linéaire commercial, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés.

UB.2 Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

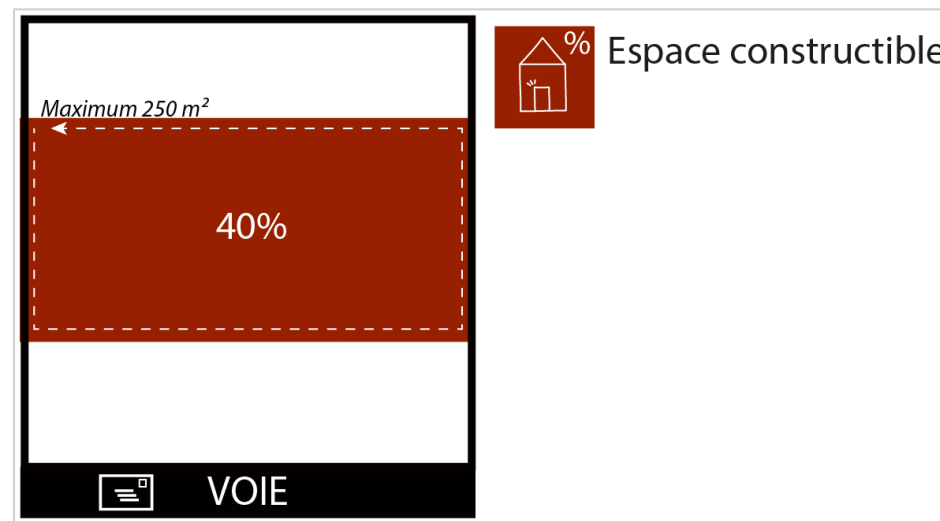
UB.2.1.1 Emprise au sol*

1 – L’emprise au sol* ne pourra pas dépasser **40 %** de l’unité foncière sans pouvoir excéder **250 m²**.

Nota : l’emprise au sol maximale s’obtient par la multiplication du taux ci-dessus à la surface totale de l’unité foncière. Pour autant, la constructibilité du terrain reste limitée par les autres articles du règlement. Notamment par l’article UB2.1.4 qui n’autorise, dans la bande d’implantation secondaire (au-delà de 25 mètres de l’alignement*) que les piscines, les annexes* et les extensions* des constructions existantes à la date de l’approbation de la présente révision (25/09/2023).*

Exemple de calcul pour définir l’emprise au sol maximale :

<u>Taille du terrain</u>	<u>Règle applicable</u>	<u>Emprise au sol maximale</u>
100 m²	40 % (100 x 0,4 = 40 < 250)	40 m²
200 m²	40 % (200 x 0,4 = 80 < 250)	80 m²
300 m²	40 % (300 x 0,4 = 120 < 250)	120 m²
400 m²	40 % (400 x 0,4 = 160 < 250)	160 m²
500 m²	40 % (500 x 0,4 = 200 < 250)	200 m²
600 m²	40 % (600 x 0,4 = 240 < 250)	240 m²
700 m²	Plafond de 250 m² (700 x 0,4 = 280 > 250)	250 m²
800 m²	Plafond de 250 m² (700 x 0,4 = 280 > 250)	250 m²



2- Pour les terrains de 2000 m² ou plus : l’ajout d’une emprise de 100 m² supplémentaire est autorisable :

- Uniquement pour des constructions annexes ;
- Non accolée aux autres constructions sur la parcelle.

UB.2.1.2 Majoration de volume constructible

1 – En cas d’isolation thermique par l’extérieur des constructions existantes* implantées conformément au PLU ou à un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé et n’entrera pas dans le calcul de l’emprise au sol*.

UB.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

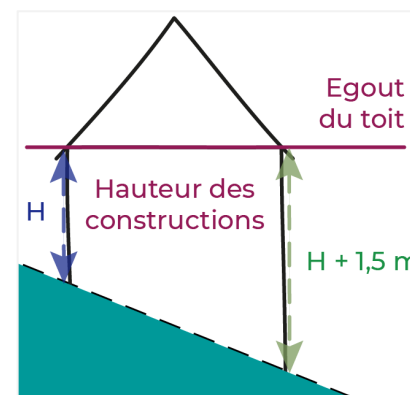
1 - La hauteur* maximale d'une construction* dépend de l'implantation de cette dernière sur la parcelle*.

Délimitation de la Bande		Règles opposables
Bande inconstructible en front de rue	De 0 à 5 mètres de l'alignement* de la voie principale*	Sans objet : les constructions sont interdites dans la zone
Bande d'implantation principale	De 5 à 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder : - 9 mètres au faitage. - 6 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*).
Bande d'implantation secondaire <i>Attention : dans cette bande, seules les extensions, piscines, et les annexes ont autorisées (article UB2.1.4)</i>	Au-delà de 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	Au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement* de la voie principale*, la hauteur* totale des extensions* ne pourra excéder : - 4 mètres au faitage. - 3 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*). La hauteur* maximale des annexes* est limitée à 3 mètres.

Précision : l'aspect des toitures est défini à l'article UB2.2.2 III.

2 – La hauteur* doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions* adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.

3 - Quel que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF). La hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite.



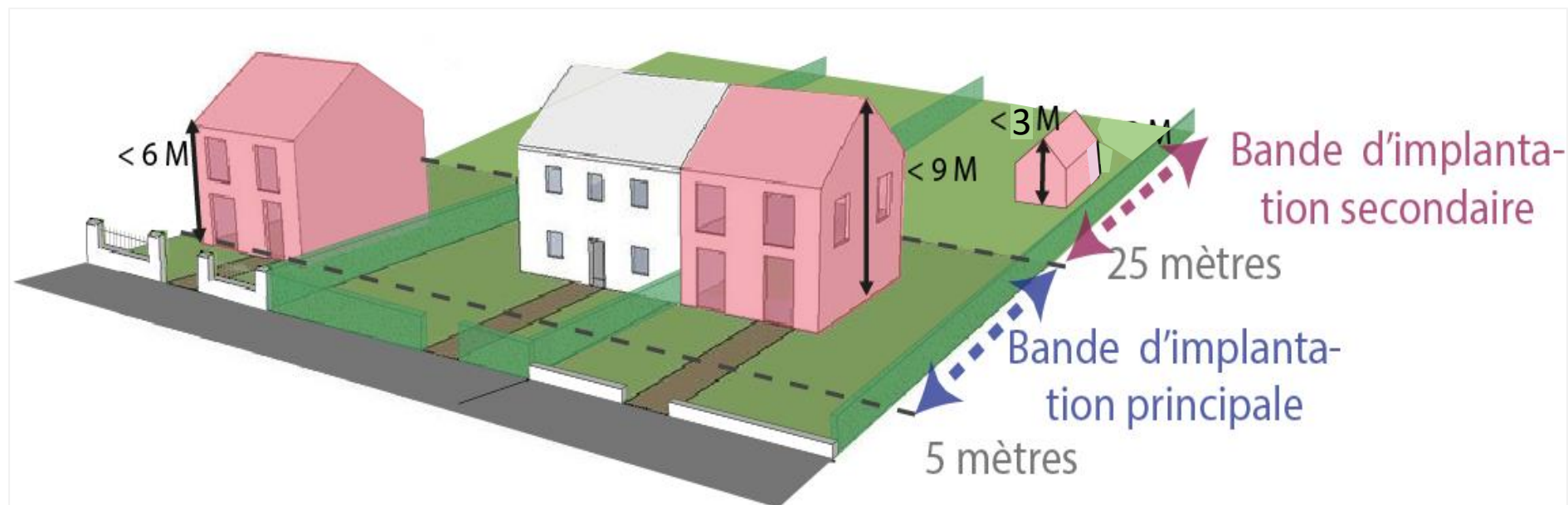


Illustration graphique de l'article UB2.1.3

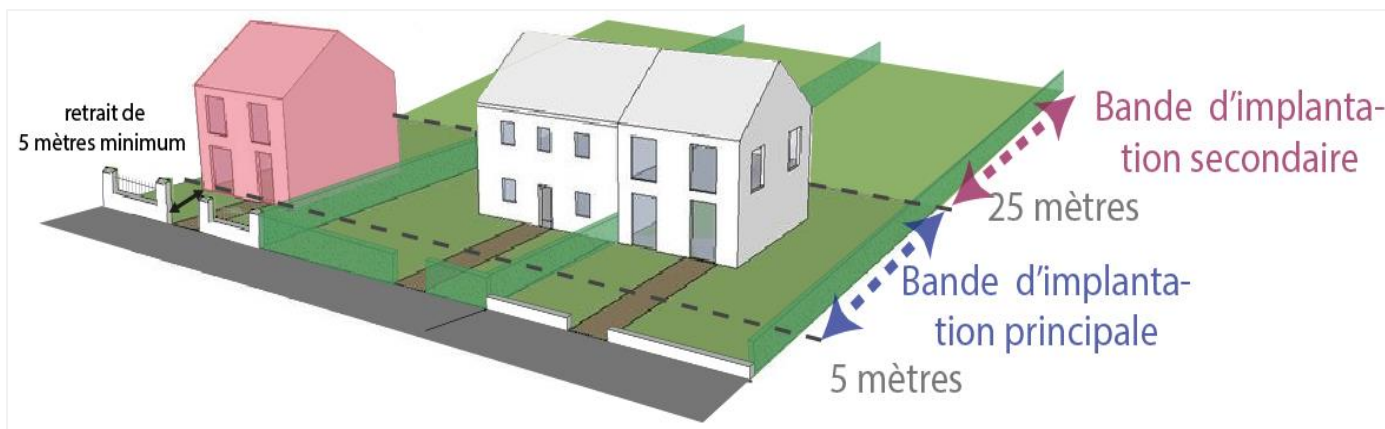
UB.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport à l'alignement* de la voie principale*.

Objectif : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie ou du lotissement considérés.

I – DISPOSITIONS GENERALES

Sauf les cas particuliers, expressément mentionnés dans le II-CAS PARTICULIER du présent article, les constructions et extensions devront respecter les règles suivantes :

Délimitation de la Bande		Règles opposables
Bande inconstructible en front de rue	De 0 à 5 mètres de l'alignement de la voie principale*	Les constructions ne peuvent pas s'implanter dans cette bande
Bande d'implantation principale	De 5 à 25 mètres de l'alignement de la voie principale*	Les constructions sont autorisées
Bande d'implantation secondaire	Au-delà de 25 mètres de l'alignement de la voie principale*	Dans cette bande, seules sont autorisées - Les extensions* de constructions* principales destinées à l'habitation et existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (25/09/2023) ; - Les piscines* couvertes ou non, et leurs locaux techniques ; - Les annexes d'une emprise au sol* inférieure à 15 m². - Les annexes autorisées par le 2 de l'article UB2.1.1 (emprise au sol).



II – CAS PARTICULIERS

1 - Les constructions* principales doivent respecter un recul d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe central de la RN 3.

2 – Les marges de recul minimum figurant aux plans de zonage devront être respectées.

3 - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLU, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé.

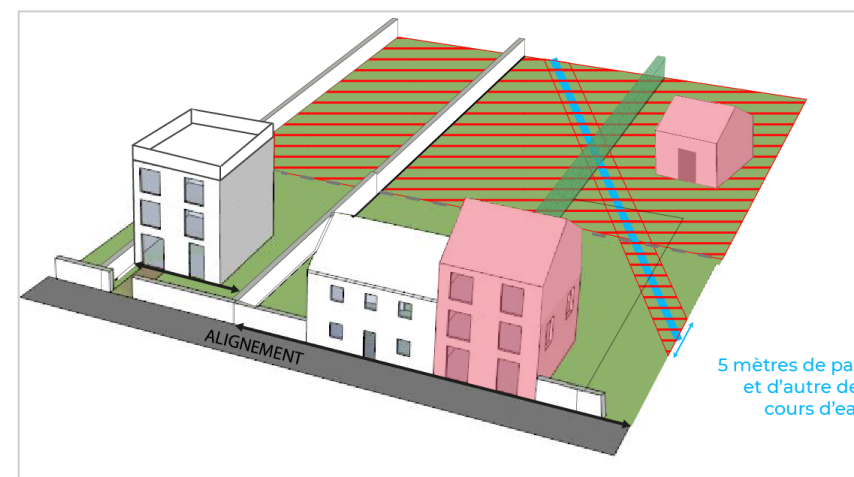
4 - Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*.

Dans ce cas, la distance par rapport à l'alignement* de la voie secondaire* pourra être de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d'un mur aveugle*.

UB.2.1.5 Implantation par rapport aux berges, nappes et cours d'eau

Dans le lit majeur des berges des nappes et cours d'eau* ainsi que dans un périmètre de 5 mètres, il est interdit d'imperméabiliser les sols.



UB.2.1.6 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives

I – DISPOSITIONS GENERALES

Délimitation de la Bande		Règles opposables au projet de construction
Bande inconstructible en front de rue	De 0 à 5 mètres de l'alignement* de la voie principale*	Les constructions* sont interdites. Seules les clôtures* peuvent être implantées sur les limites séparatives*.
Bande d'implantation principale	De 5 à 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*, respectera : – <u>En présence de baies*</u>, créant une vue directe* sur le fond voisin : une distance minimum de : ➤ 8 mètres pour les constructions* neuves à l'exception des extensions* ; ➤ 6 mètres pour les extensions* ; – <u>En présence de jours de souffrance ou de pavés de verres ou tout autre dispositif translucide (pas de baie*)</u> : ○ 3 mètres pour les constructions* et extensions* ; – <u>En présence d'un mur aveugle*</u>: ➤ Les constructions* et/ou extensions* peuvent être implantées sur la limite séparative* ; ➤ En cas de retrait*, une distance de trois mètres minimums est obligatoire ;
Bande d'implantation secondaire <i>Attention : dans cette bande, seules les extensions, piscines et les annexes sont autorisées (article UA2.1.4)</i>	Au-delà de 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	L'implantation des constructions* et extensions* par rapport aux limites séparatives*, respectera : – <u>En présence de baies*</u>, créant une vue directe sur le fond voisin : une distance minimum de : ➤ 6 mètres pour les extensions* ; (Rappel : les constructions* neuves, à l'exception des extensions* sont interdites dans la bande d'implantation secondaire au-delà de 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*) – <u>En présence d'un mur aveugle*, ou jour de souffrance / vue secondaire*</u> : ➤ Un retrait* de 3 mètres minimum.
(Nota : cette règle s'applique sans tenir compte des constructions* implantées sur les parcelles* voisines. Par exemple, l'existence d'un mur plein sur la limite séparative* ne peut justifier une dérogation).		

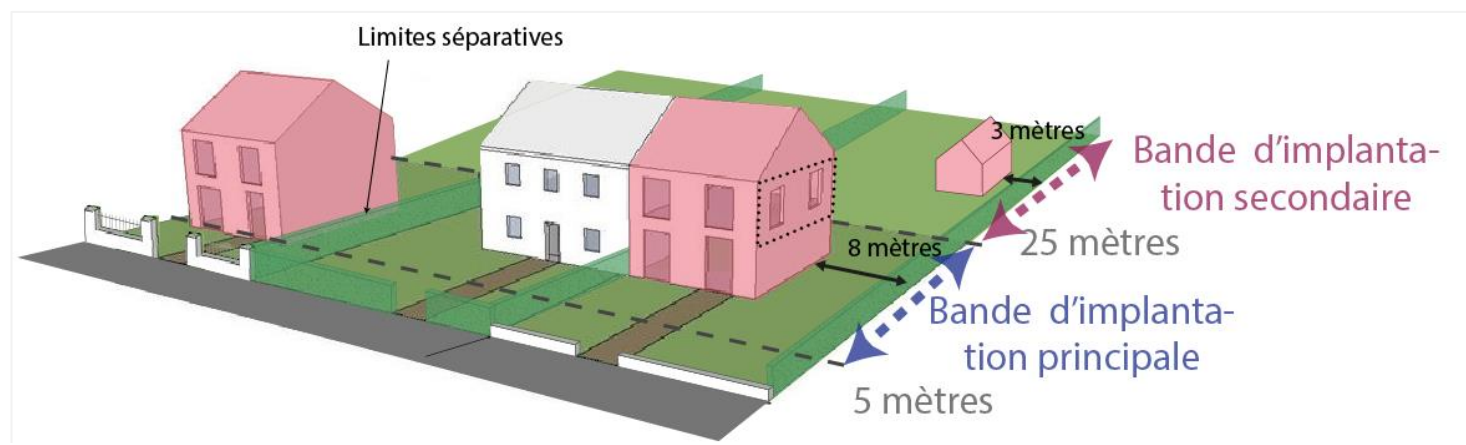


Illustration graphique de l'article UB2.1.5

3 - En cas d'extension* ou d'aménagement d'une construction existante* non-conforme à la présente règle, une implantation différente pourra être admise, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

4 – Pour les annexes*, les constructions* doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative*,
- Soit avec un recul de minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative*.

5 - Les piscines* s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres.

II – CAS PARTICULIERS

1 - Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*.

Dans ce cas-là, la limite entre le terrain et la voie secondaire* (qu'elle soit publique ou privée) est à considérer comme une limite séparative*.

Dans ce cas, la distance par rapport à l'alignement* de la voie secondaire* pourra être de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d'un mur aveugle*.

UB.2.1.7 *Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété*

1 – Deux constructions* principales doivent être distantes l’une de l’autre en tout point d’au moins **8 mètres**.

La distance à prendre en compte pour l’application de cet article est le segment de droite le plus court entre les deux constructions*.

2 – Une annexe* est soit accolée à la construction* principale, soit distante d’un minimum de 2 mètres.

Qualité urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère

UB.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet.

UB.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

OBJECTIFS : La zone UB englobe les secteurs pavillonnaires, très majoritairement résidentiel, créés par l'aménagement de lotissements successifs.

Cette urbanisation conduit à un ensemble de micro-paysage urbain homogène qu'il convient de conserver.

D'une manière générale, l'architecture de la zone UB se caractérise par :

- Des constructions* d'un ou deux niveaux sous un étage en comble ;
- Souvent installé sur un jardin privatif ;

I – ASPECT GENERAL

1 – Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Ce principe s'applique aux constructions* principales neuves ou rénovées, aux extensions*, aux annexes*, ainsi qu'à l'ensemble des éléments bâtis telles les clôtures*.

2 – Les projets de construction* ou de rénovation, qui s'inscrivent dans le cadre d'un lotissement, dans lequel est établie une uniformité d'architecture, ne doivent pas rompre avec l'homogénéité générale. (cf II. Aspect dans les lotissements homogènes).

3 - Les constructions* édifiées sur un terrain* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'en exonérer pour s'harmoniser avec le caractère architectural de cette construction*.

4 - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe* ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment* doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction* du corps du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures.

5 - Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

6 – Les vérandas sont autorisées.

7 – Les architectures contemporaines sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II – CONSTRUCTION* IMPLANTEE DANS LE CADRE D'UN LOTISSEMENT HOMOGENE

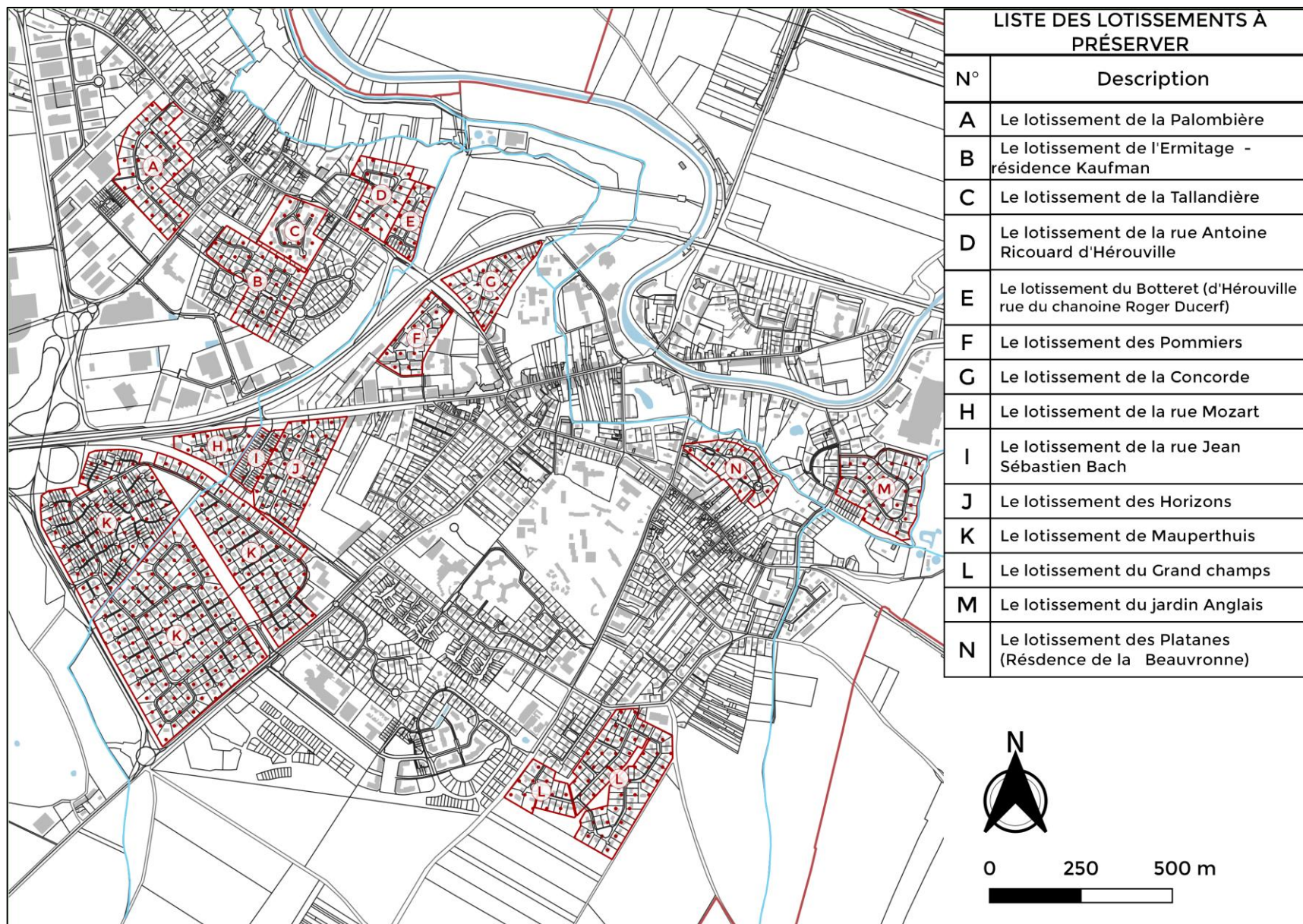
La zone UB regroupe un nombre important de lotissements, pour lesquels s'appliquaient un règlement visant à conserver une homogénéité des constructions*.



Afin de respecter l'ambiance de ces sites, identifiés sur le document graphique en **ANNEXE 1 : Éléments remarquables**, des règles spécifiques sont établies et récapitulées dans le tableau ci-dessous, au titre de l'article L151-19.

NOM DU LOTISSEMENT	CLOTURE BATIE EN LIMITE DE VOIRIE	CLOTURE EN HAIE EN LIMITE DE VOIRIE	PORTAIL	TUILE
Le lotissement de la Palombière ;	INTERDITE	AUTORISEE	INTERDITE	Les tuiles seront identiques à l'existant. Le changement de modèle et de couleur est interdit
Le lotissement de l'Ermitage - résidence Kaufman	INTERDITE	AUTORISEE	INTERDIT	Les tuiles seront identiques à l'existant. Le changement de modèle et de couleur est interdit
Le lotissement de la Tallandière ;	INTERDITE		INTERDITE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement de la rue Antoine Ricouard d'Hérouville ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement du Botteret (d'Hérouville rue du chanoine Roger Ducerf) ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISEE	La couleur des tuiles devra être rouge ou noire.
Le lotissement des Pommiers ;	AUTORISEE SUR UNE HAUTEUR* D'1 M	AUTORISEE	SANS OBJET	Les tuiles seront identiques à l'existant. Le changement de modèle et de couleur est interdit
Le lotissement de la Concorde ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement de la rue Mozart ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement de la rue Jean Sébastien Bach ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Les tuiles seront identiques à l'existant. Le changement de modèle et de couleur est interdit
Le lotissement des Horizons ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement de Mauperthuis ;	INTERDITE	AUTORISEE	INTERDITE	
Le lotissement de Grand Champs ;	AUTORISEE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement du jardin Anglais ;	INTERDITE	AUTORISEE	AUTORISE	Pas de règles spécifiques
Le lotissement des Platanes (Résidence de la Beuvronne)	INTERDITE	AUTORISEE	INTERDITE	Les tuiles seront identiques à l'existant. Le changement de modèle et de couleur est interdit

Qualité urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère



II – FACADES ET PAREMENTS EXTÉRIEURS

1 – Choix des matériaux

Les matériaux apparents en façade* doivent être pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Tout projet doit privilégier l'utilisation de matériaux renouvelables (naturels, recyclables, biosourcés, etc.).

L'emploi à nu (sans enduit) de poteau béton, brique ou parpaings est interdit sur les parements extérieurs des constructions* et sur les clôtures* de part et d'autre de celle-ci.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Est interdit l'usage en façade* des constructions* :

- De fausses briques ;
- De bardages métalliques et plastique ;
- De produits verriers ;
- De parements de pierre ;
- De carrelage ;
- De tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet ;
- De plaques de béton.

Est autorisé, sous réserve, l'usage :

- De faux pans de bois s'ils occupent moins de 30 % de la façade* totale ;
- De bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, s'ils occupent moins de 30% de la façade* totale ;

2 – Uniformité de la construction*

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin et la même qualité que la façade* principale, qu'il s'agisse d'un mur-pignon ou d'une façade* en retrait* du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les huisseries, les revêtements muraux ou les éléments d'architecture (garde-corps, gouttière) devront être identiques sur l'ensemble de la construction*.

Les modénatures en façade* principale devront être reprises sur l'ensemble des façades*.

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs proches du beige ou du blanc cassé (Cf. *Palette de Nuances annexée au Règlement*). Les couleurs agressives (matières vives) seront interdites.

3 – Les volets

- Dans le cas de l'installation de volets roulants, l'ensemble de la machinerie devra être dissimulée dans le bâti.

4 – Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions*.

5 – Détails architecturaux :

Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures, etc.) doivent être, dans la mesure des possibilités techniques, conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

Qualité urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère

III – TOITURES

1 – Les constructions* principales respecteront une toiture à deux pentes. La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45 degrés.

Il sera privilégié l'utilisation de la tuile plate en toiture.

2 – Les toitures doivent s'arrêter au droit des murs pour les façades* en pignon. Un débord sera respecté pour les façades* en long pan*.

3 – Les gouttières sont traitées de façon simple.

4 – Sont interdits Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte ou plastique.

5 – Les toitures terrasses* sont autorisées pour les extensions* ou les annexes*.

- Pour les terrasses accessibles, un pare-vue d'une hauteur* minimale de 2,00 mètres avec un retour de 60 cm vers l'intérieur, devra être installé. Les matériaux du pare vue seront différents de ceux de la construction* sur laquelle il est installé ;
- Pour les terrasses non accessibles, il est préconisé de les végétaliser. Un accès* devra être aménagé pour faciliter son entretien.

Les toitures terrasses* sont également autorisées dans les projets urbains de construction nouvelle. Elles peuvent notamment permettre d'assurer les fonctions d'abattement des pluies courantes et de stockage des pluies plus importantes, en sus d'une fonction de support pour des dispositifs de production d'énergie solaire.

IV – CLOTURES

Objectifs : Les clôtures* et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures* voisines.

1 – Les clôtures* et portails sont autorisées à la condition :

- De ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;

Les clôtures et portails seront notamment refusés lorsque leur implantation entrave la circulation piétonne et oblige au passage sur la chaussée ;

- De présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

2 – En limite d'espace public, la clôture* devra être constituée :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes* dans le voisinage : la hauteur* du mur sera d'une hauteur* maximale de 2 mètres,
- Soit d'un mur-bahut de 80 cm de haut minimum, surmonté d'un barreaudage à claire-voie d'une hauteur* maximale de 2 mètres.

3- En limite séparative*, la clôture* devra être constituée :

- Soit d'un mur maçonné ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale)
- Doublée ou non d'un grillage ;
- Soit de panneaux en bois

La hauteur* totale de la clôture* ne peut excéder 2 mètres.

4 – Les clôtures* doivent être perméables au niveau du sol afin de laisser circuler la faune. Dans le cas des murs maçonnés, des orifices à la base seront aménagés pour permettre la libération d'un passage

5 – Sont interdits, en front à rue :

- Les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles) ;
- Les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées entre poteaux ;
- Les grillages de type panneaux soudés rigides ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

6 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites. Elles devront être composées d'essences locales (ANNEXE 3 : Palette végétale).

7 – En exception des règles ci-dessus, les CINASPIC peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

1 – Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

2 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

3 – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

4 – Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées.

UB.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTÉGÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.

- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

2 - Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

UB.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* :

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

8 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

9 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

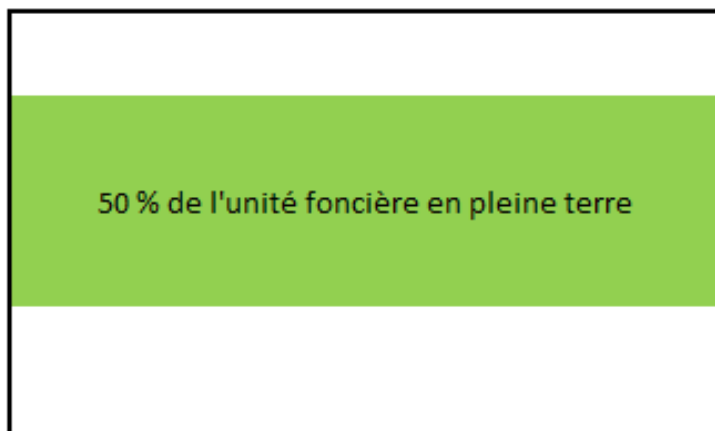
10 – Des actions combinées de sobriété et d'efficacité énergétique sont encouragées pour permettre de minimiser les besoins d'énergie à couvrir. *Par exemples, en diagnostiquant la performance des bâtiments et l'isolation des infrastructures (sols, fenêtres, murs, etc.) et en installant des dispositifs de gestion technique des bâtiments, en mettant en place des solutions techniques moins énergivores (remplacement du matériel et équipements), ou des dispositifs de chauffage autonome ou de récupération de chaleur.*

UB.2.3 Traitement des espaces verts et non-bâti

UB.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - 50% de l'unité foncière* devront être aménagés en espaces verts* de **pleine terre***.



unité foncière

II – CAS PARTICULIERS

1 – Dans le lit majeur des berges des nappes et cours d'eau* ainsi que dans un périmètre de 5 mètres, il est interdit d'imperméabiliser les sols.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

***Objectifs** : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.*

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : *Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

2 - L'aménagement des terrains* doit concourir à une bonne gestion des eaux de pluies.

II – PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues. Les projets de construction* doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige* et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

2 - Les espaces libres de toute construction* et non occupés par des aires de stationnement* doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

La plantation d'un arbre de haute tige* est obligatoire pour 100 m² de terrain* libre.

Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif* (3 sujets) par tranche de 200 m².

3- Les aires de stationnement* non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³) pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

3 - Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement.

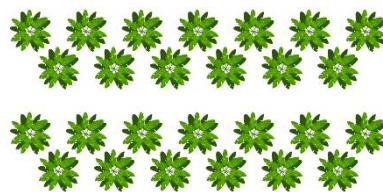
4 – Afin de bénéficier du service écologique apporté par les arbres de haute tige* avec un feuillage caduc, il est recommandé d'en planter au sud de la construction*. Cette disposition permettra aux constructions* de bénéficier de l'ombre en été et du soleil en hiver.

5 - Lorsque la parcelle* est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales (Cf. ANNEXE 3 : *Palette végétale*) ou horticoles* sur la limite en contact avec la zone.

6 – Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Source : UFA revue

Semis en quinconce (rang double)



III - ESPACES VERTS*

1 - Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement*, prévues à l'article « *Implantation des constructions* par rapport à la voie principale* », doivent être prioritairement traitées en jardin d'agrément.

2 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...) faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain* d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert* commun et planté de façon appropriée avec des essences locales (Cf ANNEXE 3 : *Palette végétale*). Pour chaque opération située en zone UB ou UC, cette superficie au moins égale à 15% devra être prise en compte.

IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et recensés sur le plan de zonage sont précisées en ANNEXE 1 : *Éléments remarquables* du règlement.

2 - Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

3 - Les talus et les haies existantes devront, dans la mesure du possible, être conservés ou reconstitués s'ils correspondent à des alignements* ou à des limites de propriétés, ou s'ils constituent des « corridors écologiques » entre espaces naturels.

UB.2.3.2 Continuités écologiques

Les projets de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et Bleue », notamment avec le chapitre 6.14 « Protection de la nature en ville ».

UB.2.4 Stationnement*

UB.2.4.1 *Obligations minimales pour les véhicules motorisés*

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les places commandées* ne seront pas comptabilisées.

3 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

5 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 *Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les places de stationnement* pour Personnes à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 - Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Pour un parking d'une capacité de plus de 10 places de stationnement* : la réglementation actuelle et à venir, issue de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020 qui prévoit :

- en habitation : pré-équipement de 100% des places, pas d'équipement.
- en non résidentiel : pré-équipement de 20% des places, équipement d'1 place PMR, équipement d'une 2ème place au-delà de 200 places.
- après le 01/01/2025 : obligation d'équiper à minima 1/20 places de stationnement en non résidentiel, puis 1/20 places supplémentaires sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation.

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

A – Pour les constructions* destinées à l'Habitation

2 places par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les constructions* destinées aux activités de bureaux

Une place pour 55 m² de surface de plancher* d'activité.

C – Pour les constructions* destinées aux commerces et activités de services et artisanat

1 – Jusqu'à 150 m² de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.

Stationnement*

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m² de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.

3 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement* pour 3 chambres ou 5 lits dans le cas d'hébergements collectifs.

D – Pour les constructions* destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.).

IV – EXONERATION TOTALE OU PARTIELLE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction* sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

2 - Les changements de destination, les aménagements et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

3 - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

V - IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement*, le

constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain* :

- soit en acquérant sur un autre terrain* ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement* qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation.

UB.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

1 - Les dispositifs pour les places de stationnement* pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction* et de l'Habitation.

2 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

A - Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

B - Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

D - Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

UB.3 Paragraphe UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

UB.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UB.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct à une voie :

Une voie peut être :

- Le domaine public routier, communal, départemental ou national ;
- Un emplacement réservé à vocation de voies publiques ;
- Une voie privée répondant aux caractéristiques minimales suivantes :
 - Ouverte à la circulation automobile ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées ;
 - Comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement ;
 - Comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres ;
 - Qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères ;
 - Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

- Les passages communs répondants aux caractéristiques ci-dessous et les propriétés privées riveraines.
 - Existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007,
 - Donnant directement sur une voie ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

3 – Les nouvelles voies de desserte devront privilégier la mixité piéton/véhicule/faune.

UB.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- Des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- Une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

UB.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

UB.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

UB.3.2.2 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement par l'absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 - Les eaux de petites pluies (10mm) seront gérées à la parcelle, en permettant une infiltration sur place, ou une restitution au milieu naturel ou le stockage temporaire de ces eaux. Les techniques d'évapotranspiration, de réutilisation ou des gestion alternatives sont encouragées.

Les pluies de retour de 20 ans (durée de 2 à 6 heures) doivent être gérées avec des système de rétention/régulation avec un débit régulé à 1 l/s/ha avec un minimum de 3 l/s. Le temps de vidange des ouvrages devra être inférieur ou égal à 48 h.

3 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le

stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

5 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence).

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

11 – Pour tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R. 241-1 du code de l'environnement, une neutralité hydraulique doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

UB.3.2.3 Collecte des déchets

1 - Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ils pourront le cas échéant prendre la forme de points d'apport volontaires enterrés.

2 – Des espaces dédiés au compostage devront être aménagés.

UB.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

2 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

4 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

TITRE 4 : ZONE UC

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UC est une zone mixte, à dominante résidentielle, qui recouvre les ensembles d'habitat collectif de Claye-Souilly.

Le paysage urbain se distingue par ses hauteurs et l'importance des espaces interstitiels entre les bâtiments*.*

Les objectifs de la zone UC sont :

- Permettre d'assurer l'entretien des bâtiments* existants ;
- Assurer la réalisation de projets de requalification.

Les principes réglementaires visent à définir un cadre souple, permettant les projets de requalification des espaces collectifs, tout en intégrant une plus grande exigence dans la végétalisation des espaces ouverts, pour améliorer la qualité environnementale et paysagère des secteurs.

UC.1 Paragraphe UC1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

UC.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			Est autorisée à condition de ne pas dépasser 300 m ² de SDP, d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Restauration			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
	Equipements sportifs			Est autorisée à condition de ne pas être source de nuisances.
	Autres équipements recevant du public			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			Est autorisée à condition d'être compatible avec le tissu résidentiel, et de ne pas être source de nuisances.

UC.1.2 Usages spécialement interdits

1 - Sont interdits :

- Les constructions* à destination industrielle et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés sous condition
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement* ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse.
- La construction* de garages et parc de stationnement* privé non-liés et nécessaires à une opération de construction* de logements ou de local d'activité située ou non sur la même unité foncière*.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

UC.1.3 Usages soumis à conditions

1 - Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements et extensions* d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement*, etc.
- **Pour le transport d'énergie**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UC.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

UC.1.4.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

1 - Pour les programmes de trois logements et plus, le nombre de logements d'une surface de plancher inférieure à 40 m² est limité comme suit :

Nombre total de logement	Nombre maximal de logements d'une SDP inférieure à 40 m ²
De 3 à 5 logements	1
De 6 à 8 logements	2
De 9 à 11 logements	3
De 12 à 14 logements	4
De 15 à 17 logements	5
De 18 à 21 logements	6
De 24 à 26 logements	7
De 27 à 29 logements	8
De 30 à 32 logements	9
De 33 à 35 logements	10
Pour les programmes de 36 logements et plus	1 logement de plus par tranche de trois logements

2 - Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher* destinées à l'habitation :

- De construction* neuve ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

3- Cette règle s'applique, même sans création de surface de plancher, pour toute opération de restructuration lourde* portant sur la création, dans un immeuble existant, de deux logements ou plus.

4 - Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher* destinés à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux*.

UC.1.4.2 Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 - Un minimum de 30 % de la surface de plancher*, relevant de la destination habitation, doit être financé par un prêt aidé pour la production de logements locatifs sociaux*.

2 - Cette règle s'applique, dès lors qu'il y a création de plus de 300 m² de surface de plancher destinée à l'habitation.

Cette règle s'applique au programme :

- De construction* neuve ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

3 - Cette règle ne s'applique pas si la surface de plancher* créée (création nette ou création par changement de destination*) est inférieure à 300 m².

4 - Cette règle s'applique, même sans création de surface de plancher, pour toute opération de restructuration lourde* portant sur la création, dans un immeuble existant, de deux logements ou plus.

UC.1.4.3 Préservation de la diversité commerciale

1 - Sont protégées par un linéaire commercial, identifié à l'article L151-16 du code de l'urbanisme et repéré au document graphique :

- La place de Vérone ;
- Le boulevard de Soave pour partie ;

2 - Dans ce linéaire commercial, le changement de destination* des locaux commerciaux est interdit.

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction* ou changement de destination*, être destinés à :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les locaux d'accès* aux immeubles (y compris les voies d'accès* au parking souterrain*) ;
- Pour les locaux de stockage des cycles ;
- Pour les locaux ordures ménagères ;
- Pour les constructions* correspondant à des équipements collectifs et services publics.
- Pour les programmes, dont la totalité de la surface de plancher* destinée à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux* ;

3 – Dans le linéaire commercial, les constructions*, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés.

UC.2 Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

UC.2.1.1 *Emprise au sol**

1 - L'emprise au sol* ne pourra pas dépasser 50%, excepté pour les terrains* d'une superficie inférieure à 300m² où elle pourra être portée à 70%.

2 - Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux à vélo (si non surplombés ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol*.

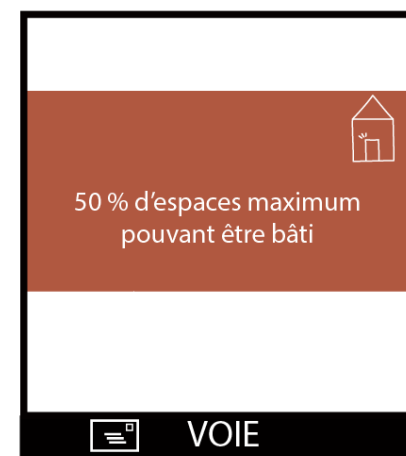
UC.2.1.2 *Majoration de volume constructible*

1 - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLU, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé et n'entrera pas dans le calcul de l'emprise au sol*.

300 m² et moins



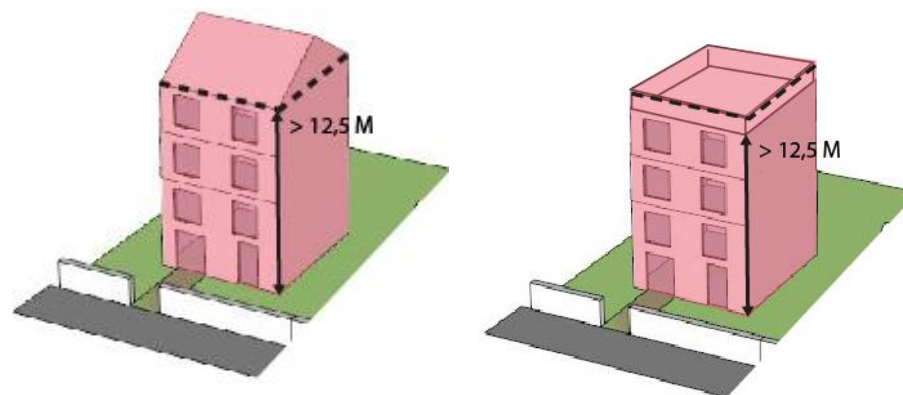
301 m² et plus



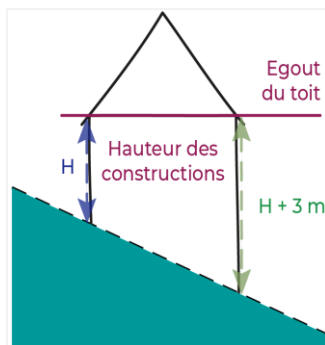
UC.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

1 - La hauteur* des constructions* est limitée à 12,5 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*).

Au-delà de cette hauteur* il est autorisé la construction* d'un niveau d'attique*, dont tous les éléments seront en retrait* d'au moins 1,5 mètre par rapport aux éléments de construction* des niveaux inférieurs. La hauteur* totale de la construction* ne pourra alors dépasser 16,50 mètres.



2 - Quel que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF). La hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur* prescrite.



3 – La hauteur* doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions* adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.

UC.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies

Objectif : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - En l'absence de marge de recul aux plans de zonage, toute construction* doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement* de la voie principale*.

2 – Dans le lit majeur des berges des nappes et cours d'eau* ainsi que dans un périmètre de 5 mètres, il est interdit d'imperméabiliser les sols.

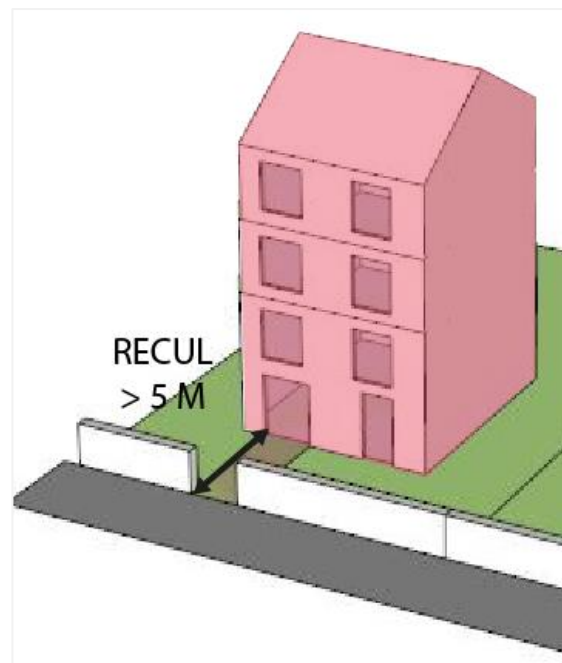
II – CAS PARTICULIERS

1 - Les constructions* principales doivent respecter un recul d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe central de la RN 3.

2 - Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*.

Dans ce cas, la distance par rapport à l'alignement* de la voie secondaire* pourra être de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d'un mur aveugle*.



UC.2.1.5 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

1 - L'implantation des constructions* doit respecter :

- En présence de baies* :
 - o Un retrait* minimum de **8 mètres** par rapport aux limites séparatives* ;
- En cas de mur aveugle* ou de jours de souffrance :
 - o Un retrait* minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*.

(Nota : cette règle s'applique sans tenir compte des constructions implantées sur les parcelles* voisines. Par exemple, l'existence d'un mur plein sur la limite séparative* ne peut justifier une dérogation).*

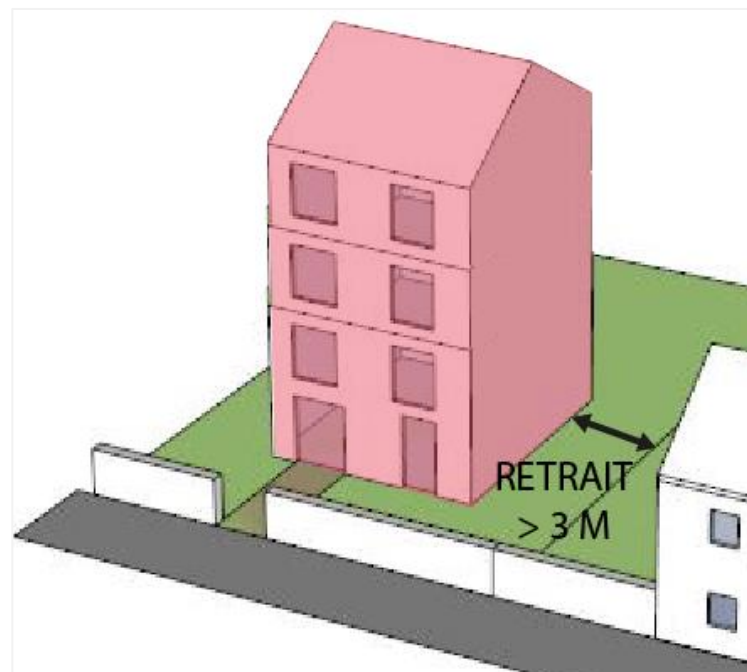
2 - Les piscines* s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres.

3 - En cas d'extension* ou d'aménagement d'une construction existante* non-conforme à la présente règle, une implantation différente pourra être admise, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

4 - Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*.

Dans ce cas, la distance par rapport à l'alignement* de la voie secondaire* pourra être de :

- 6 mètres en présence de baies* ;
- 3 mètres en présence d'un mur aveugle*.



UC.2.1.6 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Objectifs : La qualité du cadre de vie passe notamment par l'intimité, la nécessité de disposer d'un espace extérieur privatif et de bénéficier d'un maximum d'espaces libres principalement végétalisés.

Pour rendre cela possible, il sera recherché une distance suffisante entre deux bâtiments*.

I – DISPOSITION GENERALE

1- Une distance de 16 mètres doit être conservée entre deux bâtiments* sur une même parcelle*.

La distance à prendre en compte pour l'application de cet article est le segment de droite le plus court entre deux constructions*.

II – CAS PARTICULIER

1 - La distance entre un bâtiment* d'habitation et une construction* non destinée à l'habitation peut être de 4 mètres.

UC.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet.

UC.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

Objectifs : La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.

Le traitement des constructions* exprimera la hiérarchisation des constructions* (corps principal, extension*, annexe*) pour assurer l'équilibre global du bâtiment*.

1 - Les constructions* nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes* dans cet ensemble. Les constructions* doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

2 - Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur* de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en ANNEXE 6 : *Cahier de recommandations environnementales*.

3 - A l'occasion d'un réaménagement global, les clôtures*, d'une hauteur* totale de 1,80 mètre maximum, seront constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 60 et 80 cm surmonté d'une grille formée d'un barreaudage vertical, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre.

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres.

Les installations d'alimentation des immeubles concernés seront intégrées aux volumes de ces clôtures*.

4 - Les annexes* accolées ou non à la construction* principale pourront de plus être couvertes de bois ou de matériaux ayant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

5 - Les coffrets techniques devront être intégrés dans les murs des constructions* ou des clôtures* ou dans les haies et s'intégrer à la composition de la façade*.

6 - En limite d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures* doivent prendre la forme de haies bocagères, le cas échéant doublées par un grillage aéré de type torsadé. Des passages à faune pourront être ménagés.

UC.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger :** leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier :** leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments*

ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en **ANNEXE 1 : Éléments remarquables** de ce règlement.

UC.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

8 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

9 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

10 – Des actions combinées de sobriété et d'efficacité énergétique sont encouragées pour permettre de minimiser les besoins d'énergie à couvrir. *Par exemples, en diagnostiquant la performance des bâtiments et l'isolation des infrastructures (sols, fenêtres, murs, etc.) et en installant des dispositifs de gestion technique des bâtiments, en mettant en place des solutions techniques moins énergivores (remplacement du matériel et équipements), ou des dispositifs de chauffage autonome ou de récupération de chaleur.*

UC.2.3 Traitement des espaces verts et non-bâti

UC.2.3.1 *Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables*

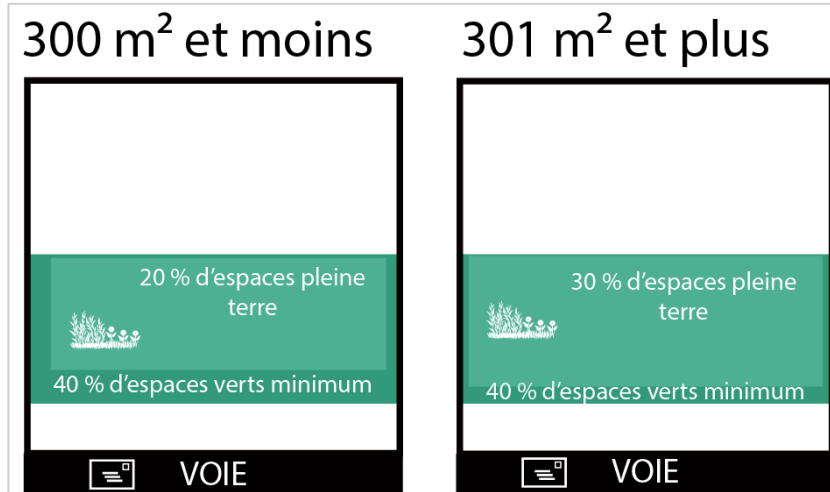
Pour les terrains* d'une surface de 0 à 300 m² :

- Un minimum de 40 % de l'unité foncière* sera traité en espaces verts* ;
- Avec 20 % de l'unité foncière* traités en espaces de pleine terre* ;

Pour les terrains* d'une surface de 301 m² et plus :

- Un minimum de 40 % de l'unité foncière* sera traité en espaces verts* ;

Avec 30 % de l'unité foncière* traités en espaces de pleine terre* ;



UC.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : Palette végétale, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

II – PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues. Les projets de construction* doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige* et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

2 - Les espaces libres de toute construction* et non occupés par des aires de stationnement* doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

La plantation d'un arbre de haute tige* est obligatoire pour 100 m² de terrain* libre.

Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif* (3 sujets) par tranche de 200 m².

Les aires de stationnement* non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³) pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

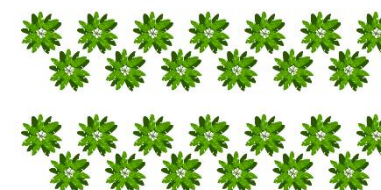
3 - Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement.

4 – Afin de bénéficier du service écologique apporté par les arbres de haute tige* avec un feuillage caduc, il est recommandé d'en planter au sud de la construction*. Ainsi les constructions* bénéficieront de son ombre en été et du soleil en hiver.

5 - Lorsque la parcelle* est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale) ou horticoles* sur la limite en contact avec la zone.

6 – Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



Source : UFA revue

III - ESPACES VERTS*

1 - Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement*, prévues à l'article « Implantation des constructions* par rapport à la voie principale », doivent être majoritairement traitées en jardin d'agrément.

2 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...) faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain* d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert* commun et planté de façon appropriée avec des essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale).

IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et recensés sur le plan de zonage sont précisées en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* du règlement.

UC.2.3.3 Continuités écologiques

Les projets de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et Bleue », notamment avec le chapitre 6.14 « Protection de la nature en ville ».

UC.2.4 Stationnement*

UC.2.4.1 *Obligations minimales pour les véhicules motorisés*

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les places commandées* ne seront pas comptabilisées.

3 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

5 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 *Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les place de stationnement* pour Personnes à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 - Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Pour un parking d'une capacité de plus de 10 places de stationnement* : la réglementation actuelle et à venir, issue de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020 qui prévoit :

- en habitation : pré-équipement de 100% des places, pas d'équipement.
- en non résidentiel : pré-équipement de 20% des places, équipement d'1 place PMR, équipement d'une 2ème place au-delà de 200 places.
- après le 01/01/2025 : obligation d'équiper à minima 1/20 places de stationnement en non résidentiel, puis 1/20 places supplémentaires sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation.

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

1 - Pour les vocations ci-après, les normes indiquées constituent des minimums, mais n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

A – Pour les constructions* destinées à l'Habitation

2 places par logement.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement* par logement lors de la construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction* des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction* et de l'habitation.

Aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisés en transformation amélioration de bâtiment* existant.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les constructions* destinées aux activités de bureaux

Une place pour 55 m² de surface de plancher* d'activité.

C – Pour les constructions* destinées aux autres activités

Il sera créé une place de stationnement* pour 50 m² de surface de plancher*.

D – Pour les constructions* destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.).

IV – EXONERATION TOTALE OU PARTIELLE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

2 - Les changements de destination, les aménagements et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

3 - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

V - IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement*, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain* :

- soit en acquérant sur un autre terrain* ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement* qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation.

UC.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

1 - Les dispositifs pour les places de stationnement* pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction* et de l'Habitation.

2 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

A - Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

B - Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

D - Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

UC.3 Paragraphe UC3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

UC.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UC.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct à une voie :

Une voie peut être :

- **Le domaine public routier, communal, départemental ou national ;**
- **Un emplacement réservé à vocation de voies publiques ;**
- **Une voie privée répondant aux caractéristiques minimales suivantes :**
 - Ouverte à la circulation automobile ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées ;
 - Comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement ;
 - Comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres ;
 - Qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères ;
 - Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

- **Les passages communs répondants aux caractéristiques ci-dessous et les propriétés privées riveraines.**
 - Existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007,
 - Donnant directement sur une voie ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

3 – Les nouvelles voies de desserte devront privilégier la mixité piéton/véhicule/faune.

UC.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- Des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- Une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

UC.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

UC.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

UC.3.2.2 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement par l'absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines* sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 – Les eaux de petites pluies (10mm) seront gérées à la parcelle, en permettant une infiltration sur place, ou une restitution au milieu naturel ou le stockage temporaire de ces eaux. Les techniques d'évapotranspiration, de réutilisation ou des gestion alternatives sont encouragées.

Les pluies de retour de 20 ans (durée de 2 à 6 heures) doivent être gérées avec des système de rétention/régulation avec un débit régulé à 1 l/s/ha avec un minimum de 3 l/s. Le temps de vidange des ouvrages devra être inférieur ou égal à 48 h.

3 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le

stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

5 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence).

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

11 – Pour tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R. 241-1 du code de l'environnement, une neutralité hydraulique doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abatement des pluies courantes.

UC.3.2.3 Collecte des déchets

1 - Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ils pourront le cas échéant prendre la forme de points d'apport volontaires enterrés.

2 – Des espaces dédiés au compostage devront être aménagés.

UC.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

2 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

4 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

Les mots suivis d'un astérisque sont définis dans le lexique

TITRE 5 : ZONE UD

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UD correspond au quartier du Bois Fleuri, situé à l'Est du territoire communal. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le paysage urbain, peu dense, est caractérisé par sa trame parcellaire en fines lanières (peu larges et très profondes), héritée du passé agricole de ce secteur. L'implantation des constructions en retrait* de l'alignement* offre un front urbain largement végétalisé, tout en libérant des jardins en fond de parcelles* qui constituent des cœurs d'îlot, structurant tant du point de vue paysager qu'environnemental.*

Les principes réglementaires visent à la prise en compte de ce découpage parcellaire spécifique (implantation par rapport aux limites séparatives notamment et à la prise en compte des fonds de parcelles* profonds), tout en assurant la préservation de l'équilibre bâti/nature du quartier. L'objectif de cette zone est de laisser des possibilités d'évolution au bâti, tout en encadrant les possibilités de densification, afin d'assurer le maintien et la qualité des espaces végétalisés.*

UD.1 Paragraphe UD1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

UD.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			Seules sont autorisées la rénovation et les extensions dans la limite d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol de la construction, enregistrée au moment de l'approbation du PLU, et sans dépasser 100 m².
	Restauration			Est autorisée à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone, et de ne pas être source de nuisances.

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Est autorisée à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone, et de ne pas être source de nuisances.
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

UD.1.2 Usages spécialement interdits

1 – Sont interdits :

- Les constructions* à destination industrielle
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Les exhaussements* de toutes natures ;
- Les dépôts et aires de stockage de véhicules destinés à la casse ;
- Le stationnement* ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.

UD.1.3 Usages soumis à conditions

1 - Pour le transport d'énergie, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UD.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

UD.1.4.1 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

1 - Tout projet, portant sur la création de deux logements ou plus ne peut compter qu'un seul logement d'une surface de plancher* inférieure à 30 m².

2 - Cette règle s'applique au :

- Construction* neuve ;
- Restructuration lourde* ;
- Changement de destination* ;
- Caravanes, à condition qu'elles :
 - Constituent une résidence
 - Soient stationner plus de trois mois consécutifs

UD.1.4.2 Pourcentage de logements sociaux dans les programmes de construction.

Pour tout projet de quatre logements ou plus, un minimum de 25 % de la surface de plancher*, relevant de la destination habitation, doit être financé par un prêt aidé pour la production de logements locatifs sociaux*.

UD.1.4.3 Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

UD.2 Paragraphe UD2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Explication particulière relative à la zone :

La zone UD a la particularité de disposer d'une bande d'implantation constructible, matérialisée sur le plan de zonage avec l'aplat



En dehors de ce périmètre qui correspond à une bande de 15 mètres de profondeur située en 10 et 25 mètres de l'alignement, aucune construction et aucune zone imperméabilisée (autre que celle expressément mentionnée dans le présent règlement) n'est autorisée.

Cette règle vise à préserver les cœurs d'ilots végétalisés, symboliques du lotissement de Bois Fleuri.

UD.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

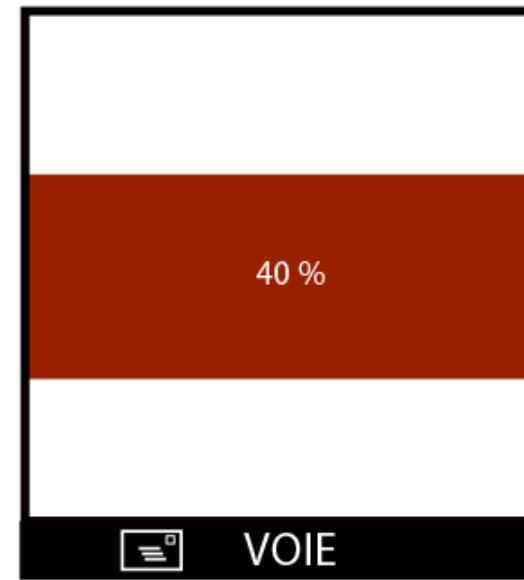
UD.2.1.1 Emprise au sol*

1 - L'emprise au sol* maximale ne pourra pas dépasser 40% de l'unité foncière*, sans pouvoir excéder 150 m².

Nota : l'emprise au sol maximale s'obtient par la multiplication du taux ci-dessus à la surface totale de l'unité foncière. Pour autant, la constructibilité du terrain reste limitée par les autres articles du règlement. Notamment par l'article UD2.1.4 qui n'autorise, dans la bande d'implantation secondaire (au-delà de 25 mètres de l'alignement) que les annexes* et les extensions* des constructions existantes à la date de l'approbation de la présente révision (25/09/2023).*

Exemple de calcul pour définir l'emprise au sol maximale :

<u>Taille du terrain</u>	<u>Règle applicable</u>	<u>Emprise au sol maximale</u>
100 m²	40 % (100 x 0,4 = 40 < 150)	40 m²
200 m²	40 % (200 x 0,4 = 80 < 150)	80 m²
300 m²	40 % (300 x 0,4 = 120 < 150)	120 m²
400 m²	Plafond de 150 m² (400 x 0,4 = 160 > 150)	150 m²
500 m²	Plafond de 150 m² (500 x 0,4 = 200 > 150)	150 m²
600 m²	Plafond de 150 m² (600 x 0,4 = 240 > 150)	150 m²



 **40% maximum peut être bâti**

UD.2.1.2 **Majoration de volume constructible**

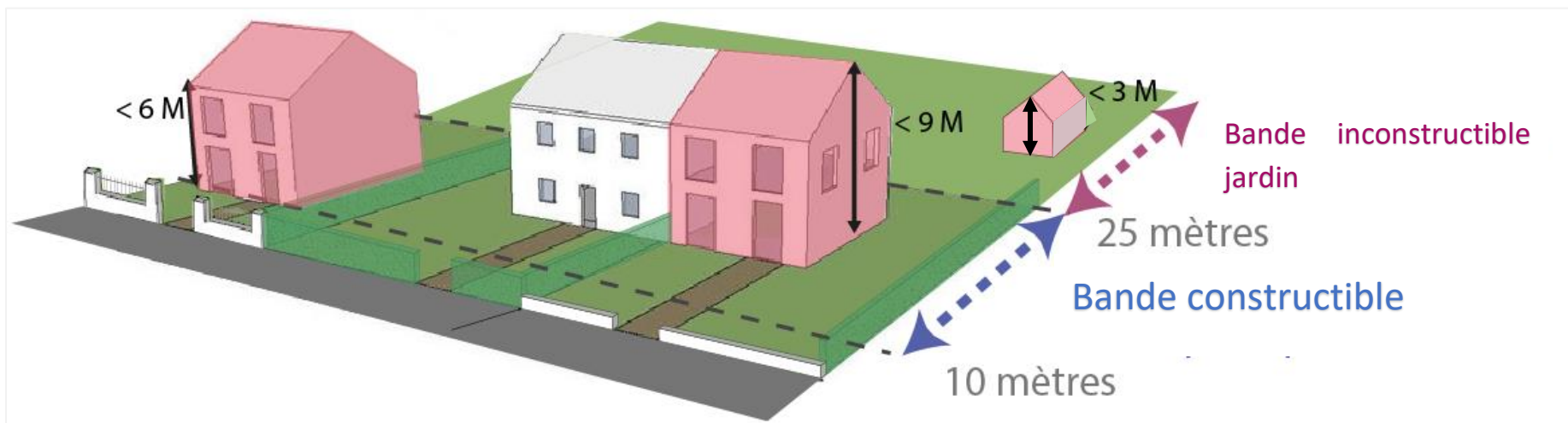
1 - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLU, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé et n'entrera pas dans le calcul de l'emprise au sol*.

UD.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

1 - La hauteur* maximale d'une construction* dépend de l'implantation de cette dernière sur la parcelle*.

Délimitation des bandes		Règles opposables aux projets de construction
Bande inconstructible	De 0 à 10 mètres de l'alignement* de la voie principale*	Dans la bande de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement*, aucune construction* n'est autorisée.
Bande d'implantation constructible	De 10 à 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	De 10 de 25 mètres par rapport à l'alignement*, la hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder : ○ 9 mètres au faitage. ○ 6 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure de l'acrotère* du dernier niveau (en cas d'attique*).
Bande inconstructible jardin	Au-delà de 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	Au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement*, la hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 3 mètres au faitage.

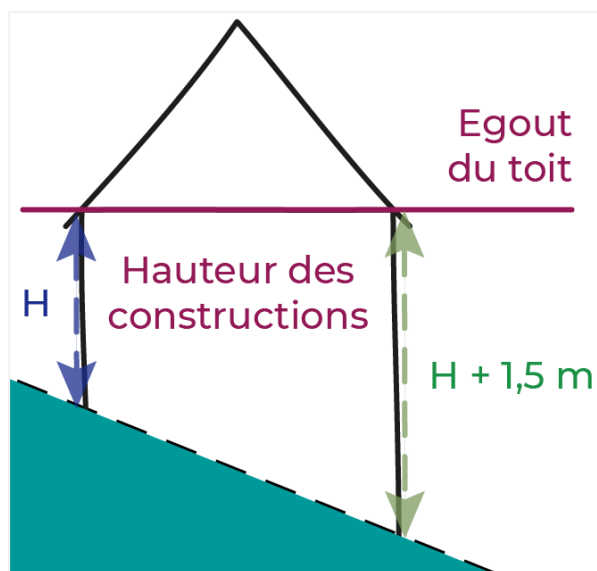
Précision : l'aspect des toitures est défini à l'article UD2.2.2 III.



2 – La hauteur* maximale des **annexes*** est limitée à 3 mètres.

3 – La hauteur* doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions* adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.

4 - Quel que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF). La hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite.



5 – Dans la zone soumise au risque des mouvements de terrain*, les hauteurs* maximales pourront être augmentées de 0,50 mètre afin de permettre la création d'un vide sanitaire de 0,50 mètre.

6- Les équipements techniques, notamment les antennes, ne pourront être visible depuis l'espace public.

Dans le cas d'équipements indépendants, fixés directement au sol, la hauteur* totale ne pourra être supérieure à 3 mètres par rapport aux sols.

7- Les nouvelles constructions* ne doivent pas être à l'origine d'un masque solaire pour les constructions* avoisinantes. La nouvelle construction* ne doit pas diminuer l'apport en luminosité des pièces des constructions existantes*, en créant une zone d'ombre de part sa hauteur* ou son implantation.

UD.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport à l'alignement*

Objectif : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie ou du lotissement considérés.

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – Les constructions* doivent être implantées à l'intérieur de la bande d'implantation figurée  sur le plan de zonage.

Délimitation des bandes		Règles opposables aux projets de construction
<u>Bande inconstructible</u>	De 0 à 10 mètres de l'alignement* de la voie principale*	Dans la bande de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement*, aucune construction* n'est autorisée.
<u>Bande d'implantation constructible</u>	De 10 à 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	<u>Les constructions principales et annexes sont autorisées dans cette zone</u>
<u>Bande inconstructible jardin</u>	Au-delà de 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	Au-delà de 25 mètres par rapport à l'alignement*, seuls sont autorisés : - Les piscines* couvertes ou non, d'une emprise au sol inférieure à 40 m² (margelles et plages incluses), et leurs locaux techniques d'une emprise au sol* inférieure à 10m² ; - Les abris de jardins d'une emprise au sol* inférieure à 10 m².

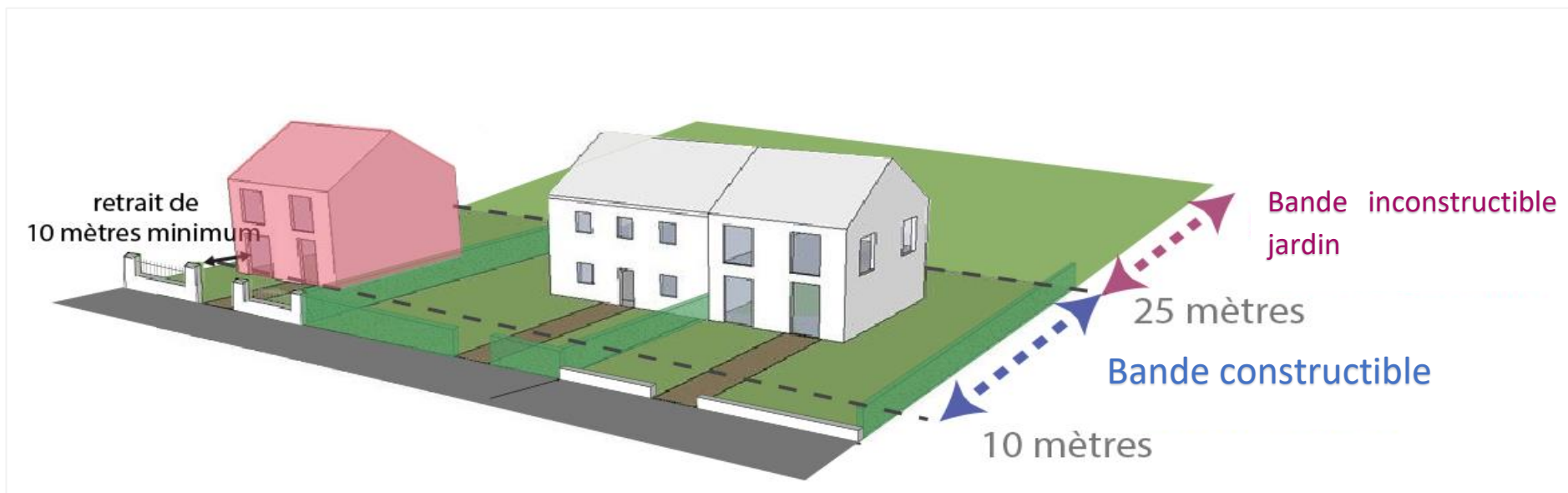


Illustration graphique de l'article UD2.1.4

II – CAS PARTICULIERS

1 - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLU, un débord de 20 cm maximum pourra être autorisé.

2 – Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de l'ensemble des voies. Il n'est pas fait de distinction entre voie principale* et voie secondaire.

UD.2.1.5 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – Distances minimales selon les bandes d'implantation.

Délimitation des bandes		Règles opposables aux projets de construction
<u>Bande inconstructible</u>	De 0 à 10 mètres de l'alignement* de la voie principale*	Dans la bande de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement*, les constructions* et extensions* sont interdites. Seules les clôtures* peuvent être implantées sur les limites séparatives*.
<u>Bande d'implantation constructible</u>	De 10 à 25 mètres	Dans la bande de 10 à 25 mètres par rapport à l'alignement*, les constructions* pourront être implantées : Sur une ou deux limites séparatives* si : – La largeur du terrain* est inférieure à 12 mètres ; - Et que : – Le ou les mur(s) accolé(s) à la ou les limite(s) est (sont) aveugle(s) ; Sur une seule limite séparative* si : – La largeur du terrain* est supérieure à 12 mètres ; - Et que : – Le mur accolé à la limite est aveugle. En retrait* des limites : – Avec, en cas de mur aveugle*, une distance minimale de 3 mètres ; – Avec, en présence de baie*, créant une vue directe sur le fond voisin une distance minimale de : ○ 8 mètres pour les constructions* neuves ; ○ 6 mètres pour les extensions* ;
<u>Bande inconstructible jardin</u>	Au-delà de 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*	Au-delà de 25 mètres de l'alignement* de la voie principale*, les constructions et extensions sont interdites. Les annexes autorisées en application de l'article UD2.1.4 devront être, soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives avec un minimal de 3 mètres.

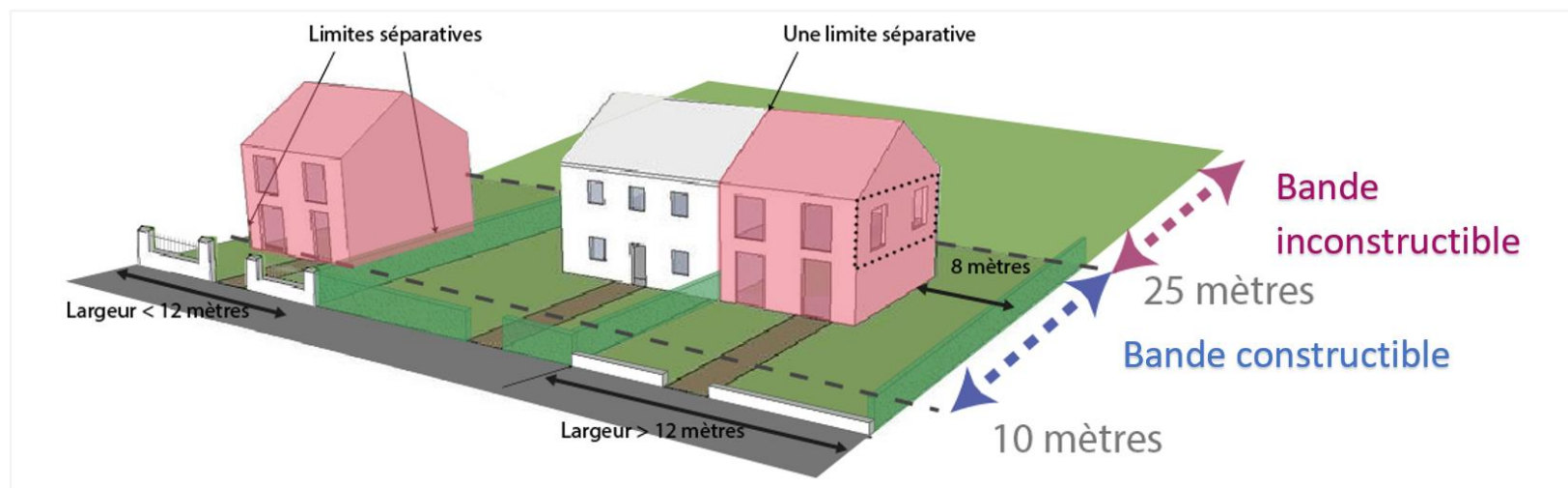


Illustration graphique de l'article UD2.1.5

2 – La création de jour, même dormant, ou de baie* est interdite sur les façades* ou pignons situés en limite séparative*.

3 – Les **piscines*** s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives*.

4 – Les constructions nouvelles et extensions ne devront pas s'implanter en limite séparative et devront être en recul des limites de fond de terrain de 3 mètres minimum.

UD.2.1.6 *Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété*

1 – Deux constructions* principales doivent être distantes l’une de l’autre en tout point d’au moins **10 mètres**.

2 – Il n’est pas fixé de règle entre une construction* principale et une annexe* ou entre deux annexes*.

UD.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UD.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet.

UD.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

OBJECTIFS : La zone UD correspond à l'ensemble du quartier de Bois Fleuri. Ce secteur de la commune ne forme pas une agglomération continue avec le bourg centre. Il est, en cela, un secteur atypique qui souffre de son retrait* par rapport aux commodités du centre-ville.

L'objet de la présente réglementation est de mettre en valeur ce très ancien lotissement en concourant au maintien d'une harmonie générale héritée de l'aménagement de ce très vieux lotissement.

Les parcelles*, souvent fines et profondes permettent de garantir l'existence d'un front bâti, sur rue, venant protéger des cœurs d'îlots très végétalisés.

I – ASPECT GENERAL

1 – Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Ce principe s'applique aux constructions* principales neuves ou rénovées, aux extensions*, aux annexes*, ainsi qu'à l'ensemble des éléments bâtis telles les clôtures*.

2 - Les constructions* édifiées sur un terrain* supportant déjà une construction* principale, non conforme aux règles ci-dessous, peuvent s'en exonérer pour s'harmoniser avec le caractère architectural de cette construction*.

3 - Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe* ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment* doivent s'harmoniser avec ceux

utilisés lors de la construction* du corps du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures.

4 - Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

5 – Les vérandas sont autorisées.

6 – Les architectures contemporaines sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II – FACADES ET PAREMENTS EXTÉRIEURS

1 – Choix des matériaux :

Les matériaux apparents en façade* doivent être pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

L'emploi à nu (sans enduit) de poteau béton, brique ou parpaings est interdit sur les parements extérieurs des constructions* et sur les clôtures* de part et d'autre de celle-ci.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille ou meulière) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Est interdit l'usage en façade* des constructions* :

- De fausses briques ;
- De bardages métalliques et plastique ;
- De produits verriers ;
- De parements de pierre ;
- De carrelage ;

- De tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet ;
- De plaques de béton.

Est autorisé, sous réserve, l'usage :

- De faux pans de bois s'ils occupent moins de 30 % de la façade* totale ;
- De bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, s'ils occupent moins de 30% de la façade* totale ;

2 – Uniformité de la construction*

Toutes les façades* doivent être traitées avec le même soin et la même qualité que la façade* principale, qu'il s'agisse d'un mur-pignon ou d'une façade* en retrait* du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les huisseries, les revêtements muraux ou les éléments d'architecture (garde-corps, gouttière) devront être identiques sur l'ensemble de la construction*.

Les modénatures en façade* principale devront être reprises sur l'ensemble des façades*.

Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs proches du beige ou du blanc cassé (*Cf. Palette de Nuances annexée au Règlement*). Les couleurs agressives (matières vives) seront interdites.

3 – Les volets

Dans le cas de l'installation de volets roulants, l'ensemble de la machinerie devra être dissimulée dans le bâti.

4– Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture*. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions*.

5– Détails architecturaux :

Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures, etc.) doivent être, dans la mesure des possibilités techniques, conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

III – TOITURES

1 – Les constructions* principales respecteront une toiture à deux pentes. La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45 degrés.

Il sera privilégié l'utilisation de la tuile plate en toiture

2 – Les toitures doivent s'arrêter au droit des murs pour les façades* en pignon. Un débord sera respecté pour les façades* en long pan*.

3 – Les gouttières sont traitées de façon simple.

4 – Sont interdits Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte ou plastique.

5 – Les toitures terrasses* sont autorisées pour les extensions* ou les annexes*.

- Pour les terrasses accessibles, un pare-vue d'une hauteur* minimale de 2,00 mètres avec un retour de 60 cm vers l'intérieur, devra être installé. Les matériaux du pare vue seront différents de ceux de la construction* sur laquelle il est installé ;
- Pour les terrasses non accessibles, il est préconisé de les végétaliser. Un accès* devra être aménagé pour faciliter son entretien.

Les toitures terrasses* sont également autorisées dans les projets urbains de construction nouvelle. Elles peuvent notamment permettre d'assurer les fonctions d'abattement des pluies courantes et de stockage des pluies plus importantes, en sus d'une fonction de support pour des dispositifs de production d'énergie solaire.

IV – CLOTURES

Objectifs : Les clôtures* et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures* voisines.

1 – Les clôtures* et portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'intégrer au site.

2 – En limite d'espace public, la clôture* devra être constituée :

- Soit d'un mur de soutènement en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes* dans le voisinage : la hauteur* du mur sera d'une hauteur* maximale de 2 mètres,
- Soit d'un mur-bahut de 80 cm de haut minimum, surmonté d'un barreaudage à claire-voie d'une hauteur* maximale de 2 mètres.

En limite séparative*, la clôture* devra être constituée :

- Soit d'un mur maçonné ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale) doublée ou non d'un grillage ;
- Soit de panneaux en bois

La hauteur* totale de la clôture* ne peut excéder 2 mètres.

4 – Les clôtures* doivent être perméables au niveau du sol afin de laisser circuler la faune.

5 – Sont interdits, en front à rue :

- Les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles) ;
- Les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées entre poteaux ;
- Les grillages de type panneaux soudés rigides ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

6 – Les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

7 – En exception des règles ci-dessus, les CINASPIC peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*.

V – LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

1 – Les équipements techniques, notamment les antennes, ne pourront être visible depuis l'espace public

Dans le cas d'équipements indépendants, fixés directement au sol, la hauteur* totale ne pourra être supérieure à 3 mètres par rapport aux sols.

2- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

3 – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

4 – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

5 – Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées.

UD.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

2 - Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

UD.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à

chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

8 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

9 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

10 – Des actions combinées de sobriété et d'efficacité énergétique sont encouragées pour permettre de minimiser les besoins d'énergie à couvrir. *Par exemples, en diagnostiquant la performance des bâtiments et l'isolation des infrastructures (sols, fenêtres, murs, etc.) et en installant des dispositifs de gestion technique des bâtiments, en mettant en place des solutions techniques moins énergivores (remplacement du matériel et équipements), ou des dispositifs de chauffage autonome ou de récupération de chaleur.*

UD.2.3 Traitement des espaces verts et non-bâtis

UD.2.3.1 *Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables*

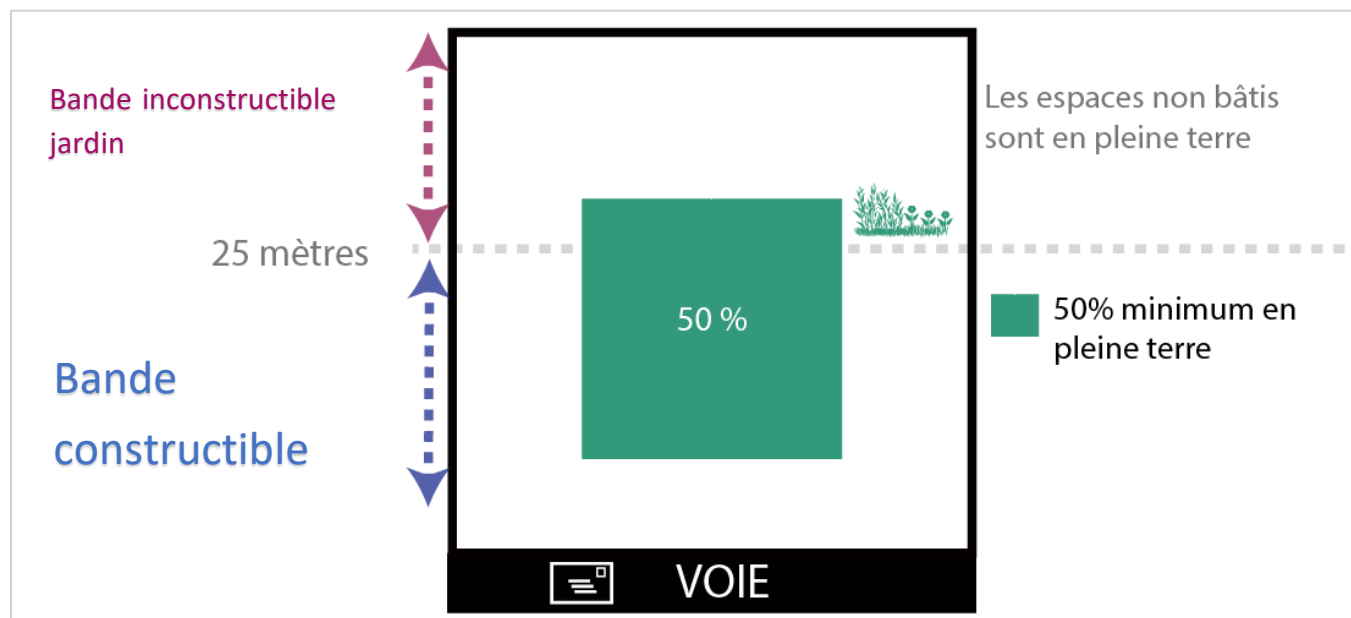
I – DISPOSITIONS GENERALES

1 – 50 % du terrain doivent être traités en pleine terre.

Dans la bande inconstructible jardin, au-delà de 25 mètres par rapport à la voie principale*, l'ensemble des espaces non bâtis par des constructions* autorisés doit être en pleine terre

II – CAS PARTICULIERS

1 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.



UD.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues. Les projets de construction* doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige* et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

2 - Les espaces libres de toute construction* et non occupés par des aires de stationnement* doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

La plantation d'un arbre de haute tige* est obligatoire pour 100 m² de terrain* libre.

Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum une traitement arbustif* (3 sujets) par tranche de 200 m².

Les aires de stationnement* non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³) pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

3 - Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement.

4 – Afin de bénéficier du service écologique apporté par les arbres de haute tige* avec un feuillage caduc, il est recommandé d'en planter au sud de la construction*. Ainsi les constructions* bénéficieront de son ombre en été et du soleil en hiver.

5 - Lorsque la parcelle* est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale) ou horticoles* sur la limite en contact avec la zone.

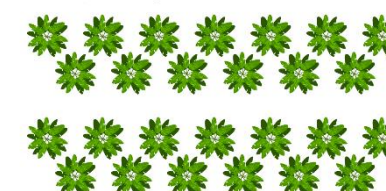
III - ESPACES VERTS*

1 - Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement*, prévues à l'article « *Implantation des constructions* par rapport aux voies sur lesquelles sont adressés les constructions** », doivent être prioritairement traitées en jardin d'agrément.

2 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...) faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain* d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert* commun et planté de façon appropriée avec des essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale). Pour chaque opération située en zone UB ou UC, cette superficie au moins égale à 15% devra être prise en compte.

3 – Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



Source : UFA revue

IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et recensés sur le plan de zonage sont précisées en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* du règlement.

2 - Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

3 - Les talus et les haies existantes devront, dans la mesure du possible, être conservés ou reconstitués s'ils correspondent à des alignements* ou à des limites de propriétés, ou s'ils constituent des « corridors écologiques » entre espaces naturels.

UD.2.3.3 **Continuités écologiques**

OBJECTIFS : *Les cœurs d'îlots de l'ensemble de Bois Fleuri forment, avec un système de pas japonais, un réseau de communication et d'évolution de la biodiversité.*

La préservation de ces espaces semis naturels devra être recherchée.

Les espaces non construits à l'arrière du terrain* devront être aménagés pour permettre la circulation de la faune sauvage.

Par ailleurs, Les projets de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et Bleue », notamment avec le chapitre 6.14 « Protection de la nature en ville ».

UD.2.4 Stationnement*

UD.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 – Les places commandées* ne seront pas comptabilisées.

3 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

5 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les place de stationnement* pour Personnes à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 – Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Pour un parking d'une capacité de plus de 10 places de stationnement* : la réglementation actuelle et à venir, issue de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020 qui prévoit :

- en habitation : pré-équipement de 100% des places, pas d'équipement.
- en non résidentiel : pré-équipement de 20% des places, équipement d'1 place PMR, équipement d'une 2ème place au-delà de 200 places.
- après le 01/01/2025 : obligation d'équiper à minima 1/20 places de stationnement en non résidentiel, puis 1/20 places supplémentaires sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation.

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

A – Pour les constructions* destinées à l'Habitation

2 places par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les constructions* destinées aux activités de bureaux

Une place pour 55 m² de surface de plancher* d'activité.

C – Pour les constructions* destinées aux commerces et activités de services et artisanat

Sans objet.

Nota : les activités de commerces, services et artisanat sont interdites en zone UD.

IV – EXONERATION TOTALE OU PARTIELLE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction* sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

2 - Les changements de destination, les aménagements et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

3 - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

V - IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement*, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain* :

- soit en acquérant sur un autre terrain* ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement* qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation.

UD.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

1 - Les dispositifs pour les places de stationnement* pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction* et de l'Habitation.

2 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

A - Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

B - Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

D- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

UD.3 Paragraphe UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

UD.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UD.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct à une voie :

Une voie peut être :

- **Le domaine public routier, communal, départemental ou national ;**
- **Un emplacement réservé à vocation de voies publiques ;**
- **Une voie privée répondant aux caractéristiques minimales suivantes :**
 - Ouverte à la circulation automobile ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées ;
 - Comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement ;
 - Comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres ;
 - Qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères ;
 - Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

- **Les passages communs répondants aux caractéristiques ci-dessous et les propriétés privées riveraines.**
 - Existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007,
 - Donnant directement sur une voie ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

3 – Les nouvelles voies de desserte devront privilégier la mixité piéton/véhicule/faune.

UD.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- Des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- Une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

UD.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

UD.3.2.1 *Eau potable*

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement par l'absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterrain*es sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 – Les eaux de petites pluies (10mm) seront gérées à la parcelle, en permettant une infiltration sur place, ou une restitution au milieu naturel ou le stockage temporaire de ces eaux. Les techniques d'évapotranspiration, de réutilisation ou des gestion alternatives sont encouragées.

Les pluies de retour de 20 ans (durée de 2 à 6 heures) doivent être gérées avec des système de rétention/régulation avec un débit régulé à 1 l/s/ha avec un minimum de 3 l/s. Le temps de vidange des ouvrages devra être inférieur ou égal à 48 h.

3 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la

collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

5 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence).

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

11 – Pour tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R. 241-1 du code de l'environnement, une neutralité hydraulique doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abatement des pluies courantes.

UD.3.2.2 Collecte des déchets

1 - Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ils pourront le cas échéant prendre la forme de points d'apport volontaires enterrés.

2 – Des espaces dédiés au compostage devront être aménagés.

UD.3.2.3 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

2 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

4 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.



Les mots suivis d'un astérisque sont définis dans le lexique

Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

TITRE 6 : ZONE UX

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UX est équipée et destinée à recevoir des activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions* d'habitation liés au fonctionnement de ces activités*

UX.1 Paragraphe UX1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

UX.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			Les constructions* à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions* et occupations admises sur la zone
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	Dans le périmètre couvert par l'OAP secteur WABCO, l'emprise au sol totale destinée aux commerces de détail ne pourra dépasser 300 m².
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisés à condition d'être lié au transport de l'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt			Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils ne dépassent pas 1 500 m².
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

UX.1.2 Usages spécialement interdits

1 - Sont interdits :

- Les constructions* soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les terrains* affectés au stationnement* des caravanes isolées.
- Les dépôts et les aires de stockage de déchets ou de véhicules destinés à la casse.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement* ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse.

- La construction* de garages et parc de stationnement* privé non-liés et nécessaires à une opération de construction* de logements ou de local d'activité située ou non sur la même unité foncière*.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

UX.1.3 Usages soumis à conditions

1 -Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition :
 - Qu'ils participent à un aménagement paysager ;
 - Que la hauteur* ou la profondeur soit inférieure à 2 mètres par rapport au terrain naturel*.
- **Pour le transport d'énergie**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UX.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

UX.2 Paragraphe UX2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

UX.2.1.1 *Emprise au sol**

1 – L’emprise au sol* des constructions* ne peut excéder 70% de la surface du terrain*.

Cas particulier des terrains couverts par une OAP :

- Dans les secteurs concernés par une orientation d’aménagement et de programmation (OAP), la répartition de l’emprise au sol* entre les constructions* ne devra pas faire obstacle aux dispositions écrites présentées dans l’OAP.
- Dans le périmètre couvert par l’OAP secteur WABCO, l’emprise au sol totale destinée au commerces de détail ne pourra dépasser 300 m².

2 - La surface des locaux à vélo ne sera pas comptabilisée dans l’emprise au sol*.

UX.2.1.2 *Majoration de volume constructible*

Sans objet.

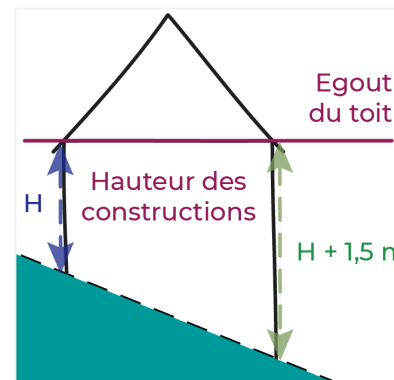
UX.2.1.3 *Hauteur* maximale des constructions**

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - La hauteur* maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

2 – La hauteur* doit s’inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions* adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.

3 - Quel que soit la topographie du terrain* d’assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l’aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF). La hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite.



II – CAS PARTICULIERS

1 - Dans le respect des proportions et de la volumétrie de la construction*, un dépassement de cette hauteur* peut être autorisé pour permettre de favoriser la qualité architecturale de la construction* sans pour autant que ce dépassement ait un caractère fonctionnel et/ou corresponde à la création de surface de plancher* supplémentaire.

UX.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies

Objectifs : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

1 - En l'absence de marge de recul aux plans de zonage, les constructions* devront s'implanter à une **distance minimale de 5 mètres** par rapport à l'alignement* de la voie principale.

2 – Dans le lit majeur des berges des nappes et cours d'eau* ainsi que dans un périmètre de 5 mètres, il est interdit d'imperméabiliser les sols.

3 - Lorsque la construction* est située à l'angle de plusieurs voies, la règle s'applique vis-à-vis de la voie principale*. La voie secondaire* (qu'elle soit publique ou privée) est à considérer comme une limite séparative*, pour laquelle les distances (définies dans le paragraphe 2.1.5 ci-après) devront être appliquées.

4 - Retrait* figurant sur les documents graphiques : RD 212 (15 mètres) / Nationale 3 (30 mètres)

UX.2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux berges, nappes et cours d'eau.

Dans le lit majeur des berges des nappes et cours d'eau* ainsi que dans un périmètre de 5 mètres, il est interdit d'imperméabiliser les sols.

UX.2.1.6 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

1 - Les constructions* doivent être implantées en **retrait* d'au minimum 4 mètres**.

2 - Toutefois, les constructions* doivent s'implanter en **retrait* d'au minimum 15 mètres** des limites séparatives* si celles-ci correspondent à une limite de zone UA, UB, UC ou UD.

UX.2.1.7 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

1 - La distance entre deux constructions* doit être au moins égale à **6 mètres**.

UX.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet

UX.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

Objectifs : La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.

I – ASPECT GENERAL

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions* et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie du terrain*

2 - Les constructions* justifiant d'une grande qualité environnementale d'ensemble intégrant :

soit des dispositifs ou des matériaux durables destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

Peuvent déroger aux dispositions du présent article « *Aspect extérieur des constructions** » sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Les coffrets techniques devront être intégrés dans les murs des constructions* ou des clôtures* ou dans les haies et s'intégrer à la composition de la façade*.

II – FAÇADES* ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS*

1 – Un soin particulier sera apportée à toutes les façades* visibles depuis la voie publique.

- Un minimum de 50 % de la façade* donnant sur une voie publique devra être revêtu de matériaux d'aspect bois, verre ou produits maçonnés.
- L'entrée et/ou la façade* principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment* (matériau, volume....).

2- Les façades* doivent être composées ou revêtues de matériaux durables. Leur choix sera fonction de leurs qualités énergétiques ou leur potentiel de recyclage.

- Les façades* ne devront pas présenter une uniformité d'aspect.
- Chaque façade* devra être découpée par des séquences d'au maximum 15 mètres de larges.
- Les séquences peuvent se différencier les unes des autres par le choix des couleurs et/ou le choix des matériaux et/ou l'implantation du bâtiment*.

3 - Les façades* donnant sur la bande de lisière des forêts devront être végétalisées sur au moins 30% de leur surface.

4 - Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

5 - Les parties maçonnées doivent impérativement être enduites.

6 - Les constructions* ne peuvent comporter un traitement de façade* uniforme sur tous les côtés.

7 - Les couleurs vives peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre une bonne insertion dans l'environnement.

9 - Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

10 - Les toitures pourront être végétalisées (sauf contraintes architecturales) et constituées de différents sedums, sur une hauteur* de 5 à 10 cm.

III – CLOTURES

Objectifs : Dans cette zone, où les bâtiments* industriels manquent parfois de qualités architecturales, les clôtures* deviennent des éléments essentiels de la qualité du paysage.

Elles devront donc être soignée et en harmonie avec le voisinage.

1 - La clôture* est constituée :

- Lorsqu'elle marque la limite avec la voie ou une emprise publique* : d'un mur maçonné surmonté d'une grille et doublé, ou non, d'une haie bocagères composées d'essence locale (Cf ANNEXE 3 : Palette végétale);
- Lorsqu'elle ne marque pas la limite avec la voie ou une emprise publique* :
 - Soit d'un mur maçonné surmonté d'une grille et doublé d'une haie bocagère ;
 - Soit de plantations de moyennes et hautes tiges d'essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale).

La hauteur* totale des clôtures* ne dépassera pas **2 mètres**.

2 - En limite de la bande des lisières, les clôtures* sont interdites.

IV - LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION*

1 - Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment*.

2 - Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

3 - Les stockages de matériau, de matériel et de déchets ne doivent pas être visibles de la voie et faire l'objet d'un traitement paysager et dans la mesure du possible être intégré au volume de la construction* principale.

UX.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en ANNEXE 1 : *Éléments remarquables* de ce règlement.

UX.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

8 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

9 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

10 – Des actions combinées de sobriété et d'efficacité énergétique sont encouragées pour permettre de minimiser les besoins d'énergie à couvrir. *Par exemples, en diagnostiquant la performance des bâtiments et l'isolation des infrastructures (sols, fenêtres, murs, etc.) et en installant des dispositifs de gestion technique des bâtiments, en mettant en place des solutions techniques moins énergivores (remplacement du matériel et équipements), ou des dispositifs de chauffage autonome ou de récupération de chaleur.*

UX.2.3 Traitement des espaces verts et non-bâti

UX.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

- 1 – L'unité foncière* doit comprendre un minimum de **15% d'espaces de pleine-terre**.
- 2 – le long de l'alignement* des voies, il est nécessaire de végétaliser une bande d'au minimum 1 mètre de large. Cette bande doit supporter :
 - Au minimum un arbre de hautes tiges ;
 Et un arbre supplémentaire par tranche de 10 mètres linéaires.

UX.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

- 1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : *Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.
- 2 - Il doit être prévu sur la propriété, l'aménagement des aires d'accès*, de manœuvre et de circulation des camions et autres véhicules utilitaires liés à l'activité, ceci en dehors des aires de stationnement*.
- 3 - Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions* modérées des constructions existantes* qui ne respectent pas la règle, mais à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des superficies imperméabilisées.
- 4 - Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures* opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives* et sur la voie de desserte.

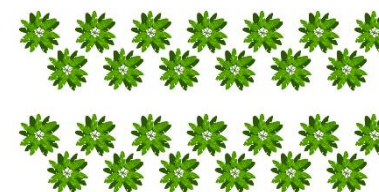
5 - Les places de stationnement* seront réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés plantés d'arbustes, d'arbres de moyennes et hautes tiges, à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement*. Chaque arbre planté devra disposer d'un espace de plantation au sol dégagé de toute imperméabilisation.

6 - Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement* et garages enterrés et semi-enterrés doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,60 m et être aménagés en jardins et plantés majoritairement

7 - Lorsque la parcelle* est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales (Cf. ANNEXE 3 : *Palette végétale*) ou horticoles* sur la limite en contact avec la zone.

8 – Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



Source : UFA revue

UX.2.3.3 Continuités écologiques

Les projets de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et Bleue », notamment avec le chapitre 6.14 « Protection de la nature en ville ».

UX.2.4 Stationnement*

UX.2.4.1 *Obligations minimales pour les véhicules motorisés*

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les places commandées* ne seront pas comptabilisées.

3 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

5 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 *Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les place de stationnement* pour Personnes à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 - Les besoins liés au stationnement* des poids lourds devront être pris en compte ainsi que leurs contraintes de circulation et de manœuvre.

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

Pour les vocations ci-après, les normes indiquées constituent des minimums, mais n'exonèrent pas du respect des dispositions générales figurant en début de document.

Il doit être également prévu sur la propriété le stationnement* des camions et autres véhicules utilitaires liés à l'activité.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	NORME MINIMALE DE STATIONNEMENT*
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	sans objet : destination interdite
	Exploitation forestière	sans objet : destination interdite
Habitation	Logement	2 places par logement
	Hébergement	sans objet : destination interdite
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50m ² de surface de plancher*
	Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher* de salle dédiée à la restauration
	Commerce de gros	1 place pour 100 m ² de surface de plancher* + 5 places minimums adaptées aux gros véhicules
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	1 place pour 50 m ² de surface de plancher*
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 1 chambre + 1 place minimum prévue pour les autocars
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement* minimum doit être égal aux deux tiers de l'effectif maximal de l'établissement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	sans objet : destination interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	sans objet : destination interdite
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	sans objet : destination interdite
	Salles d'art et de spectacle	sans objet : destination interdite
	Équipements sportifs	sans objet : destination interdite
	Autres équipements recevant du public	sans objet : destination interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 100 m ² de surface de plancher* d'industrie
	Entrepôt	1 place pour 200 m ² de surface de plancher* d'entrepôt
	Bureau	1 place pour 55 m ² de surface de plancher* de bureau
	Centre de congrès et d'exposition	sans objet : destination interdite

IV - IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENTS* SUR LE TERRAIN* DE L'OPERATION

1 - En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain* de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement*, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain* :

- soit en acquérant sur un autre terrain* ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement* qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation.

UX.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

1 - Les dispositifs pour les places de stationnement* pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction* et de l'Habitation.

2 - Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

A - Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

B - Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

C - Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.

D- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Sans objet : destination interdite

UX.3 Paragraphe UX3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

UX.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UX.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct à une voie :

Une voie peut être :

- **Le domaine public routier, communal, départemental ou national ;**
- **Un emplacement réservé à vocation de voies publiques ;**
- **Une voie privée répondant aux caractéristiques minimales suivantes :**
 - Ouverte à la circulation automobile ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées ;
 - Comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement ;
 - Comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres ;
 - Qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères ;
 - Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

- **Les passages communs répondants aux caractéristiques ci-dessous et les propriétés privées riveraines.**
 - Existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007,
 - Donnant directement sur une voie ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

3 – Les nouvelles voies de desserte devront privilégier la mixité piéton/véhicule/faune.

4 – Cas particulier pour les terrains qui ne sont desservis que par la RN3 et la RD212.

Pour des questions de sécurité routière, les terrains* qui ne sont desservis que par la RN3 ou la RD212 ne sont pas constructibles.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les unités foncières* déjà bâties bénéficiant d'un accès* avant l'approbation du présent PLU ;
- Et à la condition que la ou les nouvelles constructions n'engendrent pas un trafic routier dangereux.

UX.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- Des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- Une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

UX.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

UX.3.2.1 Eau potable

Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

UX.3.2.2 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

5 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

6 - Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

7 - Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

8 - Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, si cela est demandé par le service d'assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques,
- un branchement eaux industrielles.

9 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 – Les eaux de petites pluies (10mm) seront gérées à la parcelle, en permettant une infiltration sur place, ou une restitution au milieu naturel ou le stockage temporaire de ces eaux. Les techniques d'évapotranspiration, de réutilisation ou des gestion alternatives sont encouragées.

Les pluies de retour de 20 ans (durée de 2 à 6 heures) doivent être gérées avec des système de rétention/régulation avec un débit régulé à 1 l/s/ha avec un minimum de 3 l/s. Le temps de vidange des ouvrages devra être inférieur ou égal à 48 h.

3 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

5 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence).

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon

fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

11 – Pour tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R. 241-1 du code de l'environnement, une neutralité hydraulique doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

UX.3.2.3 Collecte des déchets

1 - Les ensembles immobiliers devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets, intégré aux volumes de la construction* principale, ou faisant l'objet d'un traitement en harmonie avec celle-ci. La collecte de ces déchets ne devra pas encombrer le domaine public.

2 – Des espaces dédiés au compostage devront être aménagés.

UX.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

2 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

4 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

TITRE 7 : ZONE UE

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UE est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs majeurs de la commune.

Le secteur UE* est dédié à la création d'un pôle Santé/soins/bien-être.

UE.1 Paragraphe UE1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

UE.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	UE		Les constructions* à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.
	Hébergement	UE		Dans le secteur UE*, les hébergements* sont autorisés à condition d'être lié au pôle santé/soins/bien-être.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UE		Dans le secteur UE*, l'artisanat et le commerce* de détail sont autorisés à condition d'être lié au pôle santé/soins/bien-être.
	Restauration	UE		Dans le secteur UE*, la restauration est autorisée à condition d'être liée au pôle santé/soins/bien-être.
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UE		Dans le secteur UE*, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est autorisée à condition d'être liée au pôle santé/soins/bien-être.

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

UE.1.2 Usages spécialement interdits

- 1 - Sont interdits l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

UE.1.3 Usages soumis à conditions

Pour le transport d'énergie, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UE.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

UE.2 Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

UE.2.1.1 *Emprise au sol**

Non réglementé.

UE.2.1.2 *Majoration de volume constructible*

Non réglementé.

UE.2.1.3 *Hauteur* maximale des constructions**

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Non réglementé, sauf indication contraire figurant au document graphique.

II – CAS PARTICULIERS

1 - Dans les zones concernées par une hauteur* limitée définie au document graphique, sont autorisés :

une reconstruction* dans un volume identique des bâtiments* existant à la date d'approbation du présent PLU qui excèderaient ce plafond de hauteur* et qui seraient ultérieurement détruits ou démolis, sous réserve que la reconstruction* intervienne dans un délai de dix ans à compter de la démolition ou la destruction du bâtiment* concerné ;

les équipements d'intérêt collectif et services publics (équipements sportifs), excédant ce plafond ainsi que les immeubles comportant une majorité de locaux accueillant des activités de services et de secteur secondaires et tertiaires autres que commerciales.

UE.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies

Objectifs : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

I – PRINCIPE GENERALE

1 - En l'absence de marge de recul aux plans de zonage, les constructions* devront s'implanter à une distance minimale d'**1 mètre** par rapport à l'alignement* de la voie principale*.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Par dérogation à l'application du principe général, les constructions pourront s'implanter à une distance inférieure à 1 mètre de l'alignement, si elles assurent une continuité avec la façade d'un bâtiment, situé sur un terrain voisin, implantée à l'alignement ou à une distance inférieure à celle précisée au 1.

UE.2.1.5 Implantation par rapport aux berges, nappes et cours d'eau.

Dans le lit majeur des berges des nappes et cours d'eau* ainsi que dans un périmètre de 5 mètres, il est interdit d'imperméabiliser les sols

UE.2.1.6 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

1 - Les constructions* s'implanteront soit en limite séparative*, soit en retrait* dans les conditions suivantes : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

UE.2.1.7 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé.

Qualité urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère

UE.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet

UE.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

Objectifs : La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.

Le traitement des constructions* exprimera la hiérarchisation des constructions* (corps principal, extension*, annexe*) pour assurer l'équilibre global du bâtiment*.

I – FAÇADES* ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS*

1 - Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

2 - Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les parties maçonnées doivent impérativement être enduites.

Les constructions*, à l'exception des bâtiments* temporaires, ne peuvent comporter un traitement de façade* uniforme sur tous les côtés.

3 - Les couleurs vives peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre une bonne insertion dans l'environnement.

4 - L'entrée et/ou la façade* principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment* (matériau, volume ...).

5 - Les **coffrets techniques** seront, dans la mesure du possible intégrés dans les murs des constructions* ou des clôtures* ou dans les haies et s'intégrer à la composition de la façade*.

II – CLOTURES

Objectifs : Les clôtures* et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures* voisines.

1 - La clôture* est constituée :

- Soit de grilles ou grillage éventuellement posé sur un soubassement maçonné enduit et doublée de haies bocagères composées d'essences locales (Cf. ANNEXE 3 : *Palette végétale*). En tout état de cause, en limite avec les voies, la clôture* doit être apposée sur un élément maçonné (ou bordurettes) apte à retenir les terres côté parcelle* et à limiter le bitume côté voie.
- Soit d'un mur ou d'un muret maçonné enduit, éventuellement surmonté d'éléments.

2 - En limite de la RN3 la clôture* doit être constituée de plantation de moyenne et hautes tiges.

UE.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

UE.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandée chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandée chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

Qualité urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère

8 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

9 – En cas d'opération de rénovation et réhabilitation* du bâti, les matériaux biosourcés seront privilégiés (chanvre, laine de bois, etc.).

10 – Des actions combinées de sobriété et d'efficacité énergétique sont encouragées pour permettre de minimiser les besoins d'énergie à couvrir. *Par exemples, en diagnostiquant la performance des bâtiments et l'isolation des infrastructures (sols, fenêtres, murs, etc.) et en installant des dispositifs de gestion technique des bâtiments, en mettant en place des solutions techniques moins énergivores (remplacement du matériel et équipements), ou des dispositifs de chauffage autonome ou de récupération de chaleur.*

UE.2.3 Traitement des espaces verts et non-bâti

UE.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Non réglementé.

UE.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : *Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

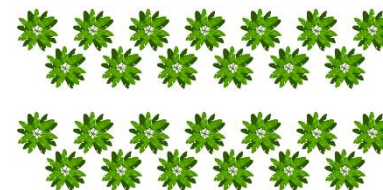
2 - Il doit être prévu sur la propriété, l'aménagement des aires d'accès*, de manœuvre et de circulation des camions et autres véhicules utilitaires liés à l'activité, ceci en dehors des aires de stationnement*.

3 - Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions* modérées des constructions existantes* qui ne respectent pas la règle, mais à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des superficies imperméabilisées.

4 - Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures* opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives* et sur la voie de desserte.

5 – Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



Source : UFA revue

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et recensés sur le plan de zonage sont précisées en ANNEXE 1 : *Éléments remarquables* du règlement.

UE.2.3.3 Continuités écologiques

Les projets de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et Bleue », notamment avec le chapitre 6.14 « Protection de la nature en ville ».

UE.2.4 Stationnement*

UE.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

3 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

4 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les place de stationnement* pour Personne à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 – Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Pour un parking d'une capacité de plus de 10 places de stationnement* : la réglementation actuelle et à venir, issue de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020 qui prévoit :

- en habitation : pré-équipement de 100% des places, pas d'équipement.
- en non résidentiel : pré-équipement de 20% des places, équipement d'1 place PMR, équipement d'une 2ème place au-delà de 200 places.
- après le 01/01/2025 : obligation d'équiper à minima 1/20 places de stationnement en non résidentiel, puis 1/20 places supplémentaires sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation.

III – NORMES DE STATIONNEMENT* POUR LES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS NOUVELLES

1 - Pour les constructions* destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif, Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.).

UE.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

Établissements scolaires :

- Écoles primaires : 1 place pour huit élèves.
- Collèges, lycées et établissements d'enseignements supérieurs : 1 place pour huit élèves.

UE.3 Paragraphe UE3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

UE.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UE.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct à une voie :

Une voie peut être :

- **Le domaine public routier, communal, départemental ou national ;**
- **Un emplacement réservé à vocation de voies publiques ;**
- **Une voie privée répondant aux caractéristiques minimales suivantes :**
 - Ouverte à la circulation automobile ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées ;
 - Comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement ;
 - Comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres ;
 - Qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères ;
 - Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

- **Les passages communs répondants aux caractéristiques ci-dessous et les propriétés privées riveraines.**
 - Existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007,
 - Donnant directement sur une voie ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

3 – Les nouvelles voies de desserte devront privilégier la mixité piéton/véhicule/faune.

UE.3.1.2 Voirie

1 – Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 – Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- Des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- Une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 – Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

UE.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

UE.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

UE.3.2.2 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement par l'absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 - Les eaux de petites pluies (10mm) seront gérées à la parcelle, en permettant une infiltration sur place, ou une restitution au milieu naturel ou le stockage temporaire de ces eaux. Les techniques d'évapotranspiration, de réutilisation ou des gestion alternatives sont encouragées.

Les pluies de retour de 20 ans (durée de 2 à 6 heures) doivent être gérées avec des système de rétention/régulation avec un débit régulé à 1 l/s/ha avec un minimum de 3 l/s. Le temps de vidange des ouvrages devra être inférieur ou égal à 48 h.

3 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la

collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

5 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence).

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

11 – Pour tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R. 241-1 du code de l'environnement, une neutralité hydraulique doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abatement des pluies courantes.

UE.3.2.3 Collecte des déchets

1 - Les constructions* devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ils pourront le cas échéant prendre la forme de points d'apport volontaires enterrés.

2 – Des espaces dédiés au compostage devront être aménagés.

UE.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Le raccordement des constructions* aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain* jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

2 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

3 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

4 - Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

TITRE 8 : ZONE 1AUa

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La Zone 1AUa est l'une des zones de la ZAC du bois des Granges. Elle correspond aux zones pavillonnaires.

Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUa.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les bâtiments* et installations agricoles.
- Le stationnement* en extérieur ou garages collectifs des caravanes ou bateaux de plaisance.
- Les garages individuels ou collectifs de poids lourds de plus de 3,5 tonnes.
- Les constructions* à destination industrielle.
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt.
- L'ouverture de terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains* affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules.

1AUa.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Sont autorisées :

- Les constructions* à destination d'habitation et leurs annexes*, dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble de la ZAC du Bois des Granges.
- Les annexes* sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction* principale ; les annexes* sont accolées ou non à la construction* principale et elles comprennent entre autres :
 - Les bâtiments* qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique ni à une utilisation principale autorisée dans la zone ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant, ...
 - une piscine* non ouverte au public, couverte ou non,
- Les constructions* à destination artisanale ou de profession libérale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions* à destination commerciale et/ou de bureaux à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisance.
- **Pour le transport d'énergie**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de

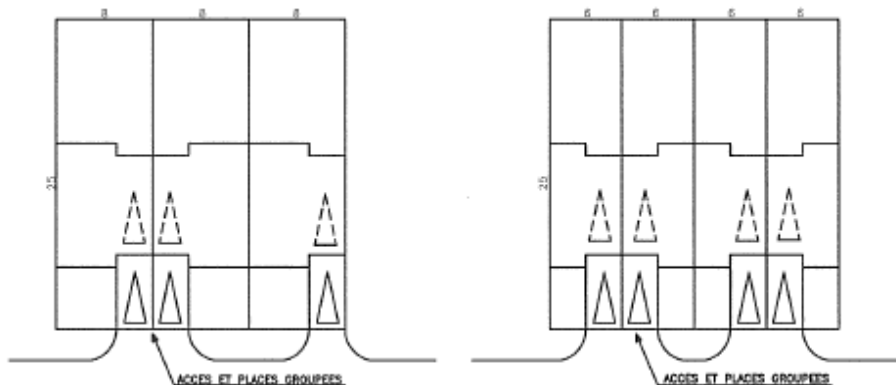
maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Section II : condition de l'occupation du sol

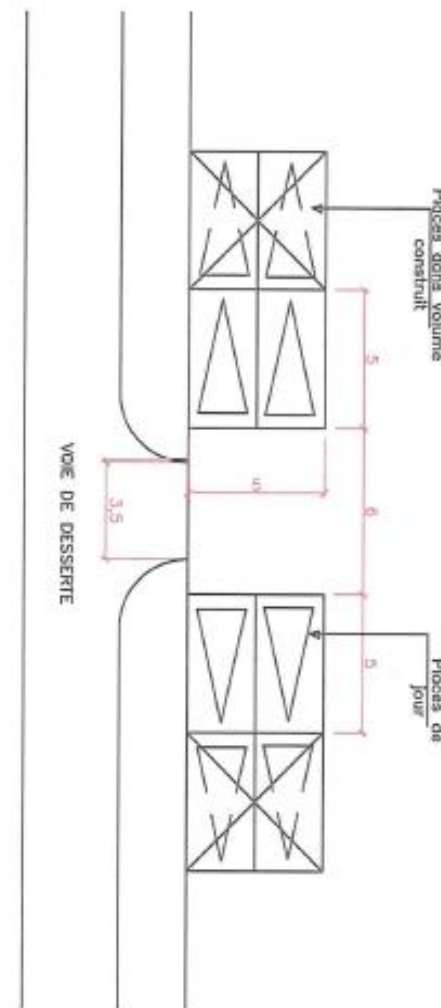
1AUa.3 – Conditions de desserte des terrains* par les voies et accès* aux voies ouvertes au public :

Aucun accès* riverain n'est autorisé sur la RD34.

Il n'est prévu qu'un seul point d'accès* par parcelle*, indépendant ou regroupé par deux pour des parcelles* voisines de largeur inférieure à 8 mètres :



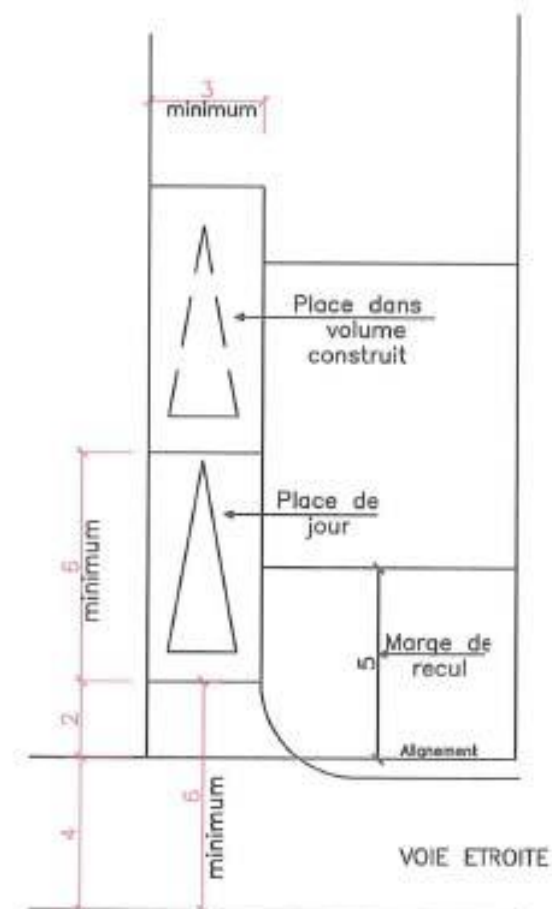
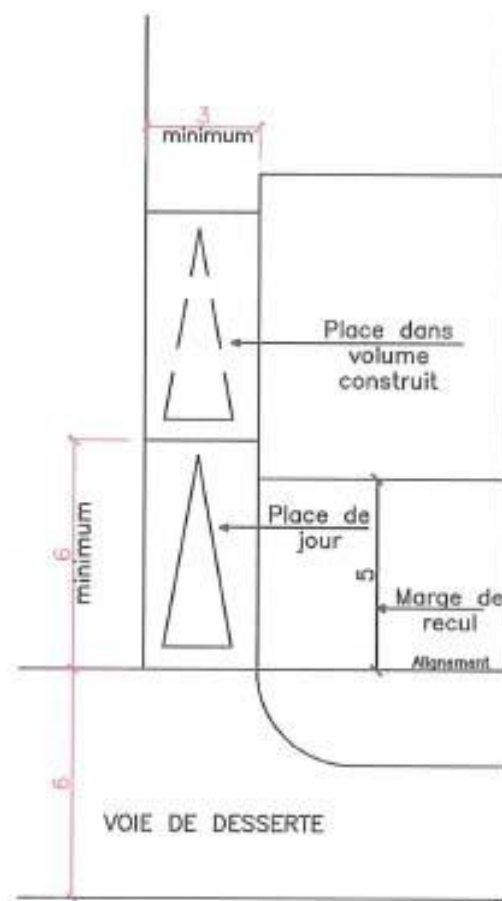
Dans certains cas, les accès* aux parcelles* pourront, via un espace commun, desservir des stationnements* extérieurs et en volumes construits différents :



Les accès* des véhicules automobiles aux parcelles* depuis la voie de desserte auront les caractéristiques minimales suivantes : 3 mètres de large par 6 mètres de long entre l'alignement* et le portail d'accès*, permettant ainsi le stationnement* de jour et l'accès* aux places réalisées dans le volume construit.

Dans certains cas, compte tenu de la largeur des voies de desserte, il pourra être imposé pour ces accès* une longueur supérieure à 6 mètres de long entre l'alignement* et le portail d'accès* afin de garantir, pour la place de jour, le minimum de 6 mètres de long en dehors de l'espace de manœuvre pour l'accès* à cette place :

Pour certains lots, les accès* pourront avoir une largeur maximale de 6 mètres pour permettre le stationnement* de jour de deux véhicules face à un garage double.



1AUa.4 Conditions de desserte des terrains* par les réseaux publics ou privés ou de l'assainissement individuel :

Tous les réseaux créés seront enterrés.

Alimentation en eau potable :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Les travaux seront réalisés suivant les normes en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.
- Les eaux de piscine* seront traitées au moyen d'un épandage contrôlé sur la parcelle* ou déversées dans le réseau d'eaux usées avec un débit de fuite n'excédant pas 3 litres / seconde.

Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales des parcelles* individuelles (eaux des toitures et des surfaces imperméabilisées) seront traitées en priorité sur la parcelle* au moyen d'un principe d'épandage en fonction de la nature des sols rencontrés (tranchées drainantes,)
- Le stockage en vue de la réutilisation pour l'arrosage est fortement recommandé.

Les réseaux de la ZAC étant réalisés sur la base des techniques alternatives, le futur propriétaire devra tenir compte dans son approche des faibles profondeurs des réseaux créés par la ZAC.

Electricité – gaz – réseau de télécommunication :

- Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

1AUa.5 Superficie minimale des terrains* constructibles :

Non réglementé.

1AUa.6 Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* :

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques et privées et emprises publiques* ouvertes à la circulation des véhicules automobiles.

L'implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* sera réalisée en retrait* de 5 mètres minimum à compter soit de l'alignement* soit de la limite séparant le terrain* de la voie privée. Elle sera portée à 6.00 mètres minimum face à l'accès* des véhicules automobiles sur la parcelle*.

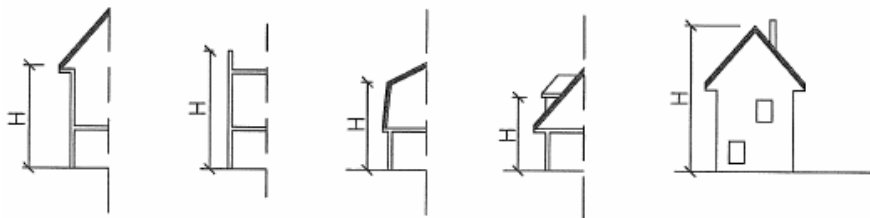
1AUa.7 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* :

Définitions :

En cas de retrait* par rapport aux limites séparatives*, l'implantation est définie par la hauteur* (H) de la façade* concernée et sa distance (L) avec la limite séparative*.

La hauteur* de la façade* à prendre en compte (voir croquis ci-après) est :

- soit l'égout de la toiture la plus élevée dans le cas de toitures à pentes ne comportant pas de baies* formant saillies (châssis de toit),
- soit le niveau le plus haut des baies* formant saillies sur la toiture, (exemple sous-face du linteau de lucarne*).
- soit le niveau du brisis du toit dans le cas d'une toiture avec brisis.
- soit le niveau de l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse*,
- Soit le faîtage dans le cas d'une façade* pignon.



Règles :

Dans le cas de parcelles* de largeur inférieure ou égale à 8 mètres, l'implantation des constructions* principales sur les deux limites séparatives* aboutissant aux voies est obligatoire.

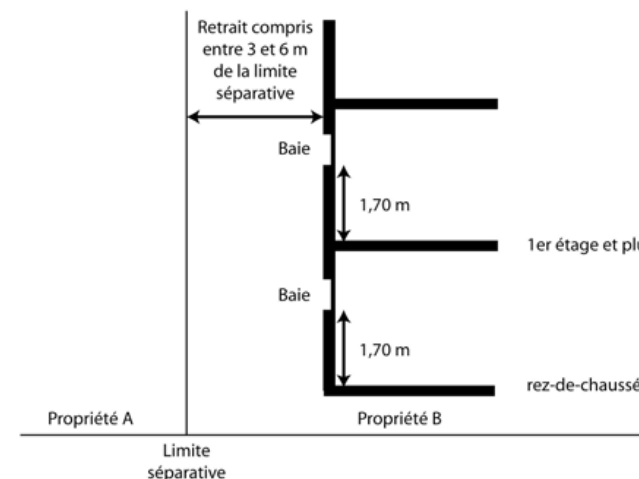
Dans les autres cas, l'implantation des constructions* doit être réalisée soit sur une ou deux limites séparatives* aboutissant aux voies, soit en retrait* :

Le retrait* par rapport aux limites séparatives*, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à $L = H/2$, avec un minimum de 3 mètres.

Les ouvertures en façade* ou pignon faisant face à la limite séparative* :

- La création de jour, même dormant, ou de baie* est interdite sur les façades* ou pignons situés +en limite séparative*
- En cas de retrait* de la construction* compris entre 3 mètres et 6 mètres par rapport à la limite séparative*, la création de baie* en façade* ou pignon faisant face à la limite séparative* est autorisée à une hauteur* minimale de 1,70 mètre par rapport au plancher.

Baie en façade ou pignon faisant face à la limite séparative



Le retrait* est imposé en limite de fond de parcelle* ; dans ce cas, $L=H$ avec un minimum de 6 mètres.

Les annexes* s'implanteront en limites séparatives* (à 1m s'il existe une haie) ou à 3m de celles-ci, en aucun cas dans la bande de retrait* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques*.

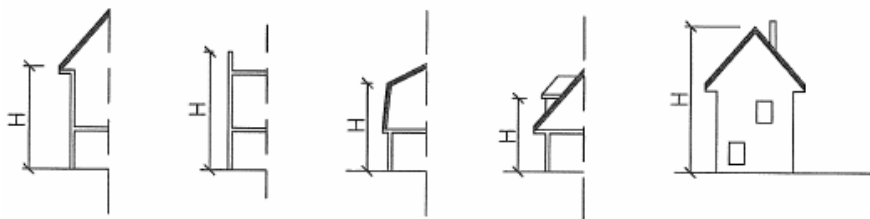
1AUa.8 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Définitions :

La distance (L) entre les constructions* sur une même propriété est définie par la hauteur* (H) des façades* concernées.

La hauteur* de la façade* à prendre en compte (voir croquis ci-après) est :

- soit l'égout de la toiture la plus élevée dans le cas de toitures à pentes ne comportant pas de baies* formant saillies (châssis de toit),
- soit le niveau le plus haut des baies* formant saillies sur la toiture, (exemple sous-face du linteau de lucarne*),
- soit le niveau du brisis du toit dans le cas d'une toiture avec brisis,
- soit le niveau de l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse*,
- soit le faîtage dans le cas d'une façade* pignon.



Règles :

La distance (L) minimale à respecter entre les constructions* correspond à la moitié de la hauteur* (H/2) de la plus haute des façades* concernées, avec un minimum de 3 mètres.

En cas de distance entre les constructions* comprise entre 3 mètres et 6 mètres, la création de baie* en façade* ou pignon faisant face à l'autre construction* est autorisée à une hauteur* minimale de 1,70 mètre par rapport au plancher.

1AUa.9 Emprise au sol* des constructions* :

L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplomb inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra excéder 50% de la surface de la parcelle*.

1AUa.10 Hauteur* maximale des constructions* :

Définitions :

La hauteur* d'une construction* est la distance entre le terrain naturel* et le point le plus haut du bâtiment* au droit de la façade* concernée (exemple : le faîtage des toitures à pentes, sauf édicules techniques et cheminées)

Pour les terrains* en pente, la hauteur* moyenne autorisée sera calculée dans l'axe de chaque section de 10.00 mètres de bâtiment*.

Règles :

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,30 mètre par rapport au niveau du trottoir face à l'accès* de la parcelle*.

Le nombre de niveaux des constructions* ne pourra excéder R+1+C.

La hauteur* maximale ne pourra excéder 10 mètres.

La hauteur* maximale des annexes* est limitée à 3,50 mètres.

1AUa.11 Aspect extérieur des constructions* et aménagement de leurs abords :

Ce secteur est tourné résolument vers le développement durable tant dans les formes urbaines, les matériaux de construction* que les expositions des logements.

Le projet de constructions* peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou 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.

Clôture* :

La clôture* doit être constituée d'un grillage double torsion ou d'une clôture* en treillis soudé à maille rectangulaire plastifiée verte sur la limite de mitoyenneté. L'ensemble ne pourra être supérieur à 1m50 et devra être doublé d'une haie vive ou taillée. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. La mise en place de claustras ou canisse en limite séparative* des parcelles* est interdite.

Annexes* :

Les annexes seront de même nature que le bâtiment principal ou en bois. Elles ne seront pas visibles depuis les espaces publics. Elles seront d'une surface maximum de 5 m².

Les citernes et cuves et tous stockages divers seront dissimulés dans le volume construit ou enterrés. Les composteurs seront dissimulés en fond de parcelle.

Energies renouvelables :

La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction* de bâtiments* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades*, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement* de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction* principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

1AUa.12 Obligation en matière de stationnement* :

Dispositions générales :

Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* nouvelles doit être assuré en dehors des voies de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement* sur le terrain* propre à l'opération.

Chaque place de stationnement* doit présenter une dimension minimum de 2.50 mètres par 5.00 mètres et être directement accessible depuis l'espace de dégagement de 6.00 m.

Le stationnement* en sous-sol est interdit.

Nombre d'emplacements de stationnement* :

2 places de stationnement* par logement pour les programmes privés dont une place en volume construit.

1 place de stationnement* par logement pour les programmes sociaux.

Stationnement* vélos :

Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

1AUa.13 Obligation en matière d'espaces libres –aires de jeux – plantations :

Règle générale :

40% au moins de la superficie totale du terrain* devront être traités en espaces verts* plantés en pleine terre*.

Précision :

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

Les surfaces libres hors emprises des constructions*, terrasses et voies d'accès* aux lots doivent être majoritairement traitées en espaces verts* ou matériaux perméables afin de répondre à l'exigence d'infiltration des eaux pluviales.

Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

1AUa.14 Hors Œuvre Nette :

Non réglementé.

Section IV : autres dispositions

1AUa.15 performances énergétiques et environnementales

Il conviendra de privilégier le recours aux énergies renouvelables chaque fois que cela sera possible, en valorisant les ressources disponibles localement pour la production de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'électricité.

1AUa.16 infrastructures et réseaux de communication électronique

Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

TITRE 9 : ZONE 1AUB

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone 1AUB est l'une des zones de la ZAC du bois des Granges. Elle correspond aux zones de logements collectifs ou intermédiaires le long du boulevard Soave nord et à la pointe entre la RD34 et le boulevard de Soave sud.

Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUB.1 Occupations ou utilisations du sol interdites :

- Les bâtiments* et installations agricoles.
- Le stationnement* en extérieur ou garages collectifs des caravanes ou bateaux de plaisance.
- Les garages individuels ou collectifs de poids lourds de plus de 3,5 tonnes.
- Les constructions* à destination industrielle.
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt.
- L'ouverture de terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains* affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules.

S'applique également, à l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 1AUba :

- Les constructions* à destination commerciale et/ou de bureaux.

1AUB.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Sont autorisées :

- Les constructions* à destination d'habitation et leurs annexes*, dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble de la ZAC du Bois des Granges.
- Les constructions* à destination artisanale ou de profession libérale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- **Pour le transport d'énergie**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Section II : condition de l'occupation du sol

1AUB.3 Conditions de desserte des terrains* par les voies et accès* aux voies ouvertes au public :

Aucun accès* riverain n'est autorisé sur la RD34.

Les entrées sur les parcelles* sont destinées à l'accès* aux stationnements* en extérieur et à l'accès* aux parkings en sous-sol.

1AUB.4 Conditions de desserte des terrains* par les réseaux publics ou privés ou de l'assainissement individuel :

Tous les réseaux créés seront enterrés.

Alimentation en eau potable :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Les travaux seront réalisés suivant les normes en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

- Les eaux de piscine* seront traitées au moyen d'un épandage contrôlé sur la parcelle* ou déversées dans le réseau d'eaux usées avec un débit de fuite n'excédant pas 3 litres / seconde.

Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales des parcelles* individuelles (eaux des toitures et des surfaces imperméabilisées) seront traitées en priorité sur la parcelle* au moyen d'un principe d'épandage en fonction de la nature des sols rencontrés (tranchées drainantes,...)
- Le stockage en vue de la réutilisation pour l'arrosage est fortement recommandé.

Les réseaux de la ZAC étant réalisés sur la base des techniques alternatives, le futur propriétaire devra tenir compte dans son approche des faibles profondeurs des réseaux créés par la ZAC.

Electricité – gaz – réseau de télécommunication :

- Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

Stockage et collecte des déchets :

Les immeubles de logements collectifs devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des déchets ménagers, incluant la collecte sélective, et devant être accessible directement depuis le domaine public, sous la forme de points d'apport volontaires enterrés.

Les locaux commerciaux devront disposer de locaux de stockage des déchets spécifiques, directement accessibles depuis le domaine public.

1AUb.5 Superficie minimale des terrains* constructibles :

Non réglementé.

1AUb.6 Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques*

Les règles de cet article s'appliquent aux voies publiques et privées et emprises publiques* ouvertes à la circulation des véhicules automobiles.

- Hormis en sous-secteur 1AUba, l'implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* sera réalisée en retrait* de 5 mètres minimum à compter soit de l'alignement* soit de la limite séparant le terrain* de la voie privée.
- En sous-secteur 1AUba, l'implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* sera réalisée soit à l'alignement* ou à la limite séparant le terrain* de la voie privée, soit en retrait*.

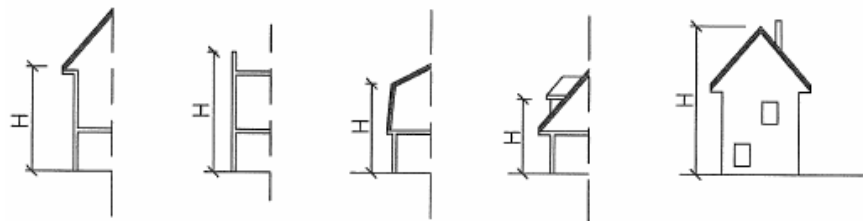
1AUb.7 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* :

Définitions :

En cas de retrait* par rapport aux limites séparatives*, l'implantation est définie par la hauteur* (H) de la façade* concernée et sa distance (L) avec la limite séparative*.

La hauteur* de la façade* à prendre en compte (voir croquis ci-après) est :

- soit l'égout de la toiture la plus élevée dans le cas de toitures à pentes ne comportant pas de baies* formant saillies (châssis de toit),
- soit le niveau le plus haut des baies* formant saillies sur la toiture, (exemple sous-face du linteau de lucarne*).
- soit le niveau du brisis du toit dans le cas d'une toiture avec brisis.
- soit le niveau de l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse*,
- Soit le faîtage dans le cas d'une façade* pignon.

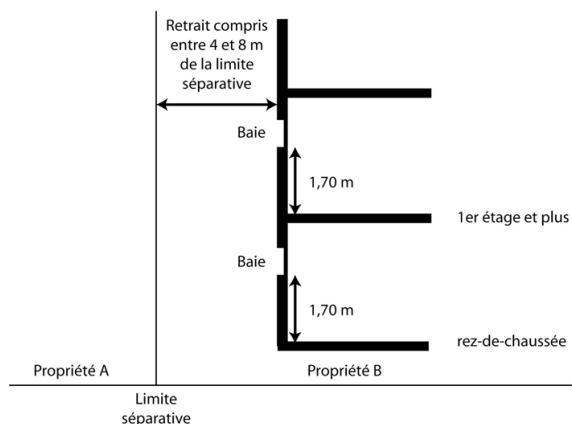


Règles :

L'implantation des constructions* est imposée en retrait* des limites séparatives* aboutissant aux voies :

1. Le retrait* par rapport aux limites séparatives*, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à $L = H/2$, avec un minimum de 4 mètres.
2. En cas de retrait* de la construction* compris entre 4 mètres et 8 mètres par rapport à la limite séparative*, la création de baie* en façade* ou pignon faisant face à la limite séparative* est autorisée à une hauteur* minimale de 1,70 mètre par rapport au plancher.

Baie en façade ou pignon faisant face à la limite séparative



La création de baie* en façade* ou pignon faisant face à la coulée verte ou en limite séparative* avec la coulée verte, est autorisée dans la mesure où la distance par rapport au bâtiment* opposé respecte $L=H$ en tout point de la façade*.

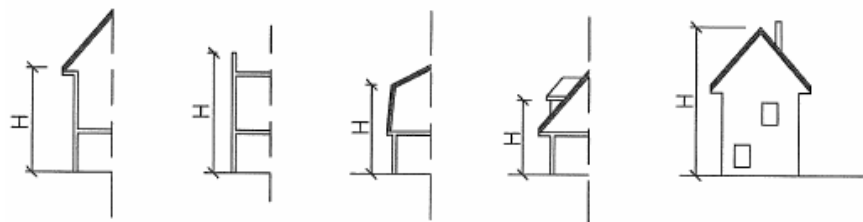
1Aub.8 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Définitions :

La distance (L) entre les constructions* sur une même propriété est définie par la hauteur* (H) des façades* concernées.

La hauteur* de la façade* à prendre en compte (voir croquis ci-après) est :

- soit l'égout de la toiture la plus élevée dans le cas de toitures à pentes ne comportant pas de baies* formant saillies (châssis de toit),
- soit le niveau le plus haut des baies* formant saillies sur la toiture, (exemple sous-face du linteau de lucarne*),
- soit le niveau du brisis du toit dans le cas d'une toiture avec brisis,
- soit le niveau de l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse*,
- soit le faîtage dans le cas d'une façade* pignon.



Règles :

La distance (L) minimale à respecter entre les constructions* correspond à la moitié de la hauteur* ($H/2$) de la plus haute des façades* concernées, avec un minimum de 4 mètres.

En cas de distance entre les constructions* comprise entre 4 mètres et 8 mètres, la création de baie* en façade* ou pignon faisant face à l'autre construction* est autorisée à une hauteur* minimale de 1,70 mètre par rapport au plancher.

1AUB.9 Emprise au sol* des constructions* :

L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplomb inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

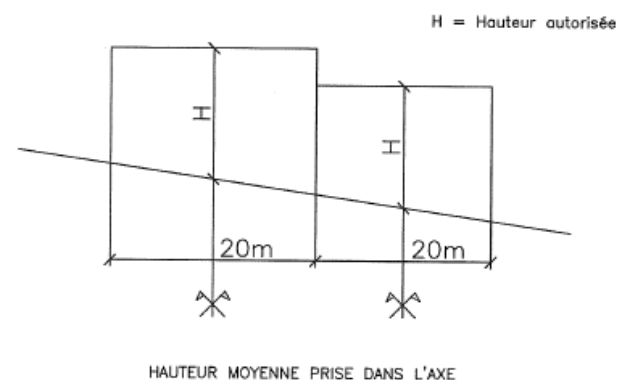
L'emprise au sol* des constructions* ne pourra excéder 50% de la surface de la parcelle*.

1AUB.10 Hauteur* maximale des constructions* :

Définitions :

La hauteur* d'une construction* est la distance entre le terrain naturel* et le point le plus haut du bâtiment* au droit de la façade* concernée (exemple : le faîtiage des toitures à pentes, sauf édifices techniques et cheminées)

Pour les terrains* en pente, la hauteur* moyenne autorisée sera calculée dans l'axe de chaque section de 20.00 mètres de bâtiment*.



Règles :

Le nombre de niveaux des constructions* ne pourra excéder R+2+C.

Le nombre de niveaux des constructions* à R+3+C sera exceptionnellement admis pour une intégration architecturale particulière ou le traitement d'une perspective sensible afin de ponctuer l'épannelage général d'une opération.

La hauteur* maximale ne pourra excéder 18.00 m, excepté en sous-secteur 1AUBa (en cas de locaux à caractère commercial en rez-de-chaussée) où la hauteur* maximale autorisée pourra être portée à 19.00 m.

La hauteur* maximale des annexes* est limitée à 3,5 mètres.

1AUB.11 Aspect extérieur des constructions* et aménagement de leurs abords :

Ce secteur est tourné résolument vers le développement durable tant dans les formes urbaines, les matériaux de construction* que les expositions des logements.

Le projet de constructions* peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou 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.

Clôture* :

La clôture* doit être constituée d'un grillage double torsion ou d'une clôture* en treillis soudé à maille rectangulaire plastifiée verte sur la limite de mitoyenneté. L'ensemble ne pourra être supérieur à 1m50 et devra être doublé d'une haie vive ou taillée. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. La mise en place de claustras ou canisse en limite séparative* des parcelles* est interdite.

Annexes* :

Seules sont admises les constructions* légères en bois dans une limite de 15 m² d'emprise au sol*, liées au stockage du matériel de jardinage, les clôtures* et les cabanes à outils et non visibles depuis le domaine public. Les annexes* accolées pourront être de même nature que la construction* principale ou en bois (et non pas comme dans le CCCT : « Ces appentis seront de même nature que la construction* principale ou en bois »)

Energies renouvelables :

La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction* de bâtiments* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades*, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement* de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction* principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

1AUB.12 Obligation en matière de stationnement* :

Dispositions générales :

Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* nouvelles doit être assuré en dehors des voies de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement* sur le terrain* propre à l'opération.

Chaque place de stationnement* doit présenter une dimension minimum de 2.50 mètres par 5.00 mètres et être directement accessible depuis l'espace de dégagement de 6.00 mètres pour les stationnements* en surface et 5.00 mètres pour les stationnements* en sous-sol.

Nombre d'emplacements de stationnement* :

Stationnement* des véhicules motorisés :

Pour les vocations ci-après, les normes indiquées constituent des minimums, mais n'exonèrent pas du respect des dispositions générales figurant au début de ce document.

Habitation :

- deux emplacements par logement,
- un emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État conformément au Code de la construction* et de l'habitation,
- aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et réalisé en transformation amélioration de bâtiment* existant.

Activités, commerces : une place pour 50 m² de surface de plancher* destinée à l'activité.

Equipements collectifs : les places de stationnement* devront être réalisées en nombre suffisant pour répondre au bon fonctionnement de l'équipement.

Stationnement* vélos :

Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

1AUB.13 Obligation en matière d'espaces libres –aires de jeux – plantations :

Les surfaces libres hors emprises des constructions*, terrasses et voies d'accès* aux lots doivent être traitées en espaces verts* afin de répondre à l'exigence d'infiltration des eaux pluviales.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

1AUb.14 Surface Hors Œuvre Nette :

Non réglementé.

Section IV : autres dispositions

1AUb.15 performances énergétiques et environnementales

Il conviendra de privilégier le recours aux énergies renouvelables chaque fois que cela sera possible, en valorisant les ressources disponibles localement pour la production de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'électricité.

1AUb.16 infrastructures et réseaux de communication électronique

Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

TITRE 10 : ZONE 1AUc

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

est l'une des zones de la ZAC du bois des Granges. Elle correspond à une zone mixte regroupant pavillons groupés et équipements publics.

Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1AUc.1 Occupations ou utilisations du sol interdites :

Sur le secteur 1AUc, tout ce qui n'est pas visé à l'article 1AUc-2 est interdit

1AUc.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Sont autorisées :

- Les constructions* et installations à condition qu'elles soient destinées aux équipements collectifs.
- Les constructions* à destination d'habitation à condition qu'elles dépendent d'un ensemble immobilier dont la réalisation participe à la mise en œuvre d'un équipement collectif ou qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions* et occupations admises sur le secteur.
- **Pour le transport d'énergie**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Section II : condition de l'occupation du sol

1AUc.3 Conditions de desserte des terrains* par les voies et accès* aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

1AUc.4 Conditions de desserte des terrains* par les réseaux publics ou privés ou de l'assainissement individuel :

Tous les réseaux créés seront enterrés.

Alimentation en eau potable :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Les travaux seront réalisés suivant les normes en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps

et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux de toitures des parcelles* destinées aux opérations groupées seront traitées en priorité sur la parcelle* en fonction de la nature des sols rencontrés (tranchées drainantes,...). Les solutions de toitures végétalisées, parking réservoir, noues seront privilégiées pour les zones groupées. Les ouvrages seront dimensionnés sur la base minimum d'un événement décennal et il sera autorisé un débit de fuite régulé sur les réseaux créés de la ZAC à raison de 20l/s/hectare.
- Le stockage en vue de la réutilisation pour l'arrosage est fortement recommandé.
- Les réseaux de la ZAC étant réalisés sur la base des techniques alternatives, le futur propriétaire devra tenir compte dans son approche des faibles profondeurs des réseaux créés par la ZAC.

Electricité – gaz – réseau de télécommunication :

- Pour toute construction* ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction* doivent être réalisés en souterrain*.

1AUc.5 Superficie minimale des terrains* constructibles :

Non réglementé.

1AUc.6 Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* :

L'implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* sera réalisée à l'alignement* ou en retrait*.

1AUc.7 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* :

L'implantation est autorisée en limite ou en retrait* d'une ou plusieurs limites séparatives*.

1AUc.8 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

1AUc.9 Emprise au sol* des constructions* :

Non réglementé.

1AUc.10 Hauteur* maximale des constructions* :

Non réglementé.

1AUc.11 Aspect extérieur des constructions* et aménagement de leurs abords :

Le projet de constructions* peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou 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.

1AUc.12 Obligation en matière de stationnement* :

Dispositions générales :

- Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* nouvelles doit être assuré en dehors des voies de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement* sur le terrain* propre à l'opération.
- Chaque place de stationnement* doit présenter une dimension minimum de 2.50 mètres par 5.00 mètres et être directement accessible depuis l'espace de dégagement de 6.00 m.
- Le stationnement* en sous-sol est interdit.

Nombre d'emplacements de stationnement* :

- Non réglementé.

Stationnement* vélos :

Dispositions minimales en matière de stationnement* pour vélos :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher*, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement* des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

1AUc.13 Obligation en matière d'espaces libres –aires de jeux – plantations :

Non réglementé.

Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

1AUc.14 Surface Hors Œuvre Nette :

Non réglementé.

Section IV : autres dispositions

1AUc.15 performances environnementales énergétiques et

Il conviendra de privilégier le recours aux énergies renouvelables chaque fois que cela sera possible, en valorisant les ressources disponibles localement pour la production de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'électricité.

1AUc.16 infrastructures et réseaux de communication électronique

Les opérations d'aménagement et de constructions* groupées devront prévoir les réserves pour le câblage numérique (pose de fourreaux...) pour assurer leur desserte interne.

TITRE 11 : ZONE 1AUd

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone 1AUd est une zone destinée à accueillir principalement les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

1AUd.1 Paragraphe 1AUd1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

1AUd.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées liés au transport d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1AUd.1.2 Usages spécialement interdits

1 - Sont interdits l'ouverture et l'exploitation des carrières.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

1AUd.1.3 Usages soumis à conditions

Pour le transport d'énergie, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1AUd.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

1AUd.2 Paragraphe 1AUd2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUd.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

1AUd.2.1.1 Emprise au sol*

Non réglementé.

1AUd.2.1.2 Majoration de volume constructible

Non réglementé.

1AUd.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

Non réglementé.

1AUd.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies

Objectifs : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

I – PRINCIPE GENERAL

En l'absence de marge de recul aux plans de zonage, les constructions* devront s'implanter à une distance minimale d'**1 mètre** par rapport à la voie desservant le terrain* ou à la limite de l'emprise publique*.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Par dérogation à l'application du principe général, les constructions pourront s'implanter à une distance inférieure à 1 mètre de l'alignement, si elles assurent une continuité avec la façade d'un bâtiment, situé sur un terrain voisin, implantée à l'alignement ou à une distance inférieure à celle précisée dans le principe général.

1AUd.2.1.5 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

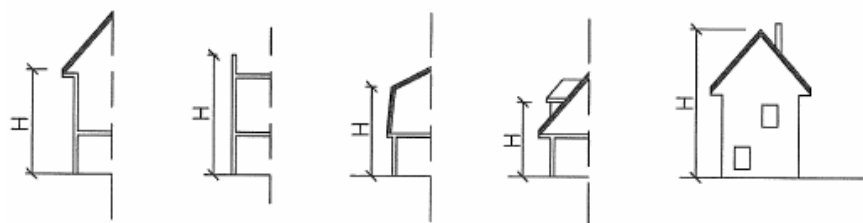
Définition :

Les constructions* s'implanteront soit en limite séparative*, soit en retrait*.

En cas de retrait* par rapport aux limites séparatives*, l'implantation est définie par la hauteur* (H) de la façade* concernée et sa distance (L) avec la limite séparative*.

La hauteur* de la façade* à prendre en compte (voir croquis ci-après) est :

- soit l'égout de la toiture la plus élevée dans le cas de toitures à pentes ne comportant pas de baies* formant saillies (châssis de toit),
- soit le niveau le plus haut des baies* formant saillies sur la toiture, (exemple sous-face du linteau de lucarne*).
- soit le niveau du brisis du toit dans le cas d'une toiture avec brisis.
- soit le niveau de l'acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse*,
- Soit le faîtage dans le cas d'une façade* pignon.



Règles :

Les constructions* s'implanteront soit en limite séparative*, soit en retrait* dans les conditions suivantes : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

1AUd.2.1.6 *Implantation des constructions* les unes par rapport
aux autres, sur une même propriété*

Non réglementé.

1AUd.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUd.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet

1AUd.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

Objectifs : La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle, sans pour autant les copier, sera recherchée.

Le traitement des constructions exprimera la hiérarchisation des constructions* (corps principal, extension*, annexe*) pour assurer l'équilibre global du bâtiment*.*

Ce secteur est tourné résolument vers le développement durable tant dans les formes urbaines, les matériaux de construction* que les expositions des constructions.

Le projet de constructions* peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou 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.

1 – FAÇADES* ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS*

1 - Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

2 - Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les parties maçonnées doivent impérativement être enduites.

Les constructions*, à l'exception des bâtiments* temporaires, ne peuvent comporter un traitement de façade* uniforme sur tous les côtés.

3 - Les couleurs vives peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre une bonne insertion dans l'environnement.

4 - L'entrée et/ou la façade* principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment* (matériau, volume ...).

5 - Les **coffrets techniques** seront, dans la mesure du possible intégrés dans les murs des constructions* ou des clôtures* ou dans les haies et s'intégrer à la composition de la façade*.

II – CLOTURES

Objectifs : Les clôtures* et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des clôtures* voisines.

La clôture* doit être constituée d'un grillage double torsion ou d'une clôture* en treillis soudé à maille rectangulaire plastifiée verte sur la limite de mitoyenneté. L'ensemble ne pourra être supérieur à 1m50 et devra être doublé d'une haie vive ou taillée. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. La mise en place de claustras ou canisse en limite séparative* des parcelles* est interdite.

1AUd.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture*, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

1AUd.2.2.4 Performances énergétiques

1 – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3 - L'installation dans les constructions* de dispositifs d'économie d'énergie est obligatoire, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant. Le pétitionnaire est libre de mettre en œuvre un tel dispositif sur une autre partie du bâti que celle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, cependant, il devra justifier qu'il respecte cette obligation.

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

6 - Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions* : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur la limite d'implantation des constructions*. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade* à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

7 - L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment* principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

8 – Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles de logements collectifs de plus de 1 500 m². On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.

9 – Des actions combinées de sobriété et d'efficacité énergétique sont encouragées pour permettre de minimiser les besoins d'énergie à couvrir. *Par exemples, en diagnostiquant la performance des bâtiments et l'isolation des infrastructures (sols, fenêtres, murs, etc.) et en installant des dispositifs de gestion technique des bâtiments, en mettant en place des solutions techniques moins énergivores (remplacement du matériel et équipements), ou des dispositifs de chauffage autonome ou de récupération de chaleur.*

1AUd.2.3 Traitement des espaces verts et non-bâtis

1AUd.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Non règlementé.

1AUd.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : *Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

2 - Il doit être prévu sur la propriété, l'aménagement des aires d'accès*, de manœuvre et de circulation des camions et autres véhicules utilitaires liés à l'activité, ceci en dehors des aires de stationnement*.

3 - Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions* modérées des constructions existantes* qui ne respectent pas la règle, mais à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des superficies imperméabilisées.

4 - Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures* opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives* et sur la voie de desserte.

1AUd.2.3.3 Continuités écologiques

Sans objet.

1AUd.2.4 Stationnement*

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Le stationnement* des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

3 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

4 - Les aires de stationnements* seront plantés et paysagés conformément aux dispositions prévues au paragraphe « 2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».

II – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT*

1 - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 m x 5 m (hors espaces de dégagement et circulations dans le parking et être directement accessible depuis ceux-ci) et de 3,30 m x 5 m pour les places de stationnement* pour Personne à Mobilité Réduite.

2 - Les aires de stationnement* comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

3 – Les aires de stationnement* devront prendre en compte le stationnement* des véhicules électriques.

Pour un parking d'une capacité de plus de 10 places de stationnement* : la réglementation actuelle et à venir, issue de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020 qui prévoit :

- en habitation : pré-équipement de 100% des places, pas d'équipement.

- en non résidentiel : pré-équipement de 20% des places, équipement d'1 place PMR, équipement d'une 2ème place au-delà de 200 places.
- après le 01/01/2025 : obligation d'équiper à minima 1/20 places de stationnement en non résidentiel, puis 1/20 places supplémentaires sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation.

1AUd.3 Paragraphe 1AUd3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

1AUd.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

1AUd.3.1.1 Accès*

1 - Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* direct à une voie :

Une voie peut être :

- Le domaine public routier, communal, départemental ou national ;
- Un emplacement réservé à vocation de voies publiques ;
- Une voie privée répondant aux caractéristiques minimales suivantes :
 - Ouverte à la circulation automobile ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées ;
 - Comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement ;
 - Comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres ;
 - Qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères ;
 - Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

- Les passages communs répondants aux caractéristiques ci-dessous et les propriétés privées riveraines.
 - Existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007,
 - Donnant directement sur une voie ;
 - Dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles.

Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

3 - Les nouvelles voies de desserte devront privilégier la mixité piéton/véhicule/faune.

1AUd.3.1.2 Voirie

1 - Les constructions* et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains* desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir :

- Des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination ;
- Une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (comprenant 3, 50 mètres de chaussée et 1, 50 mètre de largeur de trottoir au minimum).

3 - Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

1AUd.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

1AUd.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

UE.16.1.1 Assainissement

1 - Le raccordement des installations sanitaires de toute construction* devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

2 - Les eaux usées et pluviales des locaux en contrebas de la voie publique seront relevées obligatoirement par des postes de refoulement afin d'éviter tout risque d'inondation.

A – EAUX USEES

1 - Un terrain* pour recevoir une construction*, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

2 - Conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès*, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

3 - Le raccordement du terrain* au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales, même en présence de réseau unitaire.

4 - Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

5 - Si le terrain* ne peut être raccordé au réseau public d'assainissement par l'absence ou prolongations aux collecteurs publics au frais du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines* sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation et aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologies du sol du terrain* et de distance réglementaire aux propriétés voisines ainsi que la superficie du terrain* nécessaire.

6 - Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

7 - Les eaux de piscine* ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8 - Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes et en fonction de la nature des sols.

2 – Les eaux de petites pluies (10mm) seront gérées à la parcelle, en permettant une infiltration sur place, ou une restitution au milieu naturel ou le stockage temporaire de ces eaux. Les techniques d'évapotranspiration, de réutilisation ou des gestion alternatives sont encouragées.

Les pluies de retour de 20 ans (durée de 2 à 6 heures) doivent être gérées avec des système de rétention/régulation avec un débit régulé à 1 l/s/ha avec un minimum de 3 l/s. Le temps de vidange des ouvrages devra être inférieur ou égal à 48 h.

3 - D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit peut être limité par la

collectivité entre 3L/s/ha et 1L/s/ha, suivant le niveau de saturation des réseaux existants ou des cours d'eau*, avec un maximum de 3L/s/ha.

4 - Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

5 - Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle* notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple,
- par infiltration par épandage (de préférence).

6 - En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement*, etc.) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries,
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

7 - Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction* de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement*.

8 - Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

9 - Les eaux de piscine* ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel, après avoir limité le débit afin de ne pas saturer le réseau public.

10 - Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les "pissettes" surplombant le domaine public sont interdites.

11 – Pour tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R. 241-1 du code de l'environnement, une neutralité hydraulique doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

TITRE 12 : ZONE A

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Un sous-secteur Ac (Agricole constructible) permet la construction de certains bâtiments* agricoles afin de maintenir l'activité agricole et subvenir à leur besoin en équipement.*

Un sous-secteur Ar (Agricole remblais) permet d'autoriser l'activité situé sur le territoire de Fresnes-sur-Marne et qui se prolonge sur le territoire de Claye-Souilly.

A.1 Paragraphe A1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

A.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	A		Ac : Les logements sont autorisés à condition d'être liés à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et d'être liés à un besoin de présence permanente sur l'exploitation.
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	A		Ac : L'artisanat et le commerce de détail est autorisé à condition d'être liés à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Les constructions* et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées : • à la gestion de l'eau, • au transport de l'énergie, et à la production d'énergies renouvelables, L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement. • aux télécommunications, • aux transports,
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			A condition d'être lié à la liaison routière de l'est francilien (Liaison Meaux-Roissy).
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Usages spécialement interdits

1 - Sont interdits :

- L'aménagement de terrains* bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définis par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,

Nota : une installation liée à l'entreposage de déchets est interdite, même lorsqu'elle est liée à l'aménagement d'un site agricole.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

A.1.2 Usages soumis à conditions

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition d'être directement liées à l'activité agricole (chapitre 21 « Activités agricoles, animaux » de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement).

2 - Dans le sous-secteur Ar : Les remblaiements, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient été autorisés par l'autorité compétente et que la remise en état du site après exploitation soit une réaffectation agricole et/ou sylvicole et/ou, un espace paysager et/ou destiné à des activités sportives ou de loisirs.

3 - Pour le transport d'énergie, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

4 – Les exhaussements* de terre d'une hauteur* supérieure à 1 mètres de hauteur* par rapport au terrain naturel* et les affouillements* d'une profondeur supérieure à 2 mètres par rapport au terrain* naturel à condition d'être liés à des travaux routiers de création ou modification du réseau ainsi que les aménagements connexes.

A.1.3 Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

A.2 Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

A.2.1.1 Emprise au sol*

1 – règle générale :

Aucune emprise au sol n'est autorisée en zone A, à l'exception de la zone Ac.

2 – Constructibilité en zone Ac.

- Cas des bâtiments agricoles : L'emprise au sol des bâtiments destinés aux exploitations agricoles et forestières n'est pas réglementée ;
- **Cas particulier des constructions* liées au logement et à l'artisanat ou au commerce de détail :**

Une emprise au sol maximale de 300 m² est autorisée et uniquement pour :

- L'extension des constructions existantes ;
- La construction ou l'extension de locaux destinés à l'artisanat ou au commerce de détail.

Cette règle s'applique par unité foncière. L'emprise maximale s'applique au global et non destination par destination.

Exemple d'application de cette règle : pour une unité foncière d'un hectare, il est possible de construire :

- L'extension de 50 m² de la maison actuelle ;
- La construction d'un atelier de fabrication de 50 m²,
- Et la construction d'une cellule commerciale destinée à la vente de 200 m².

A.2.1.2 Majoration de volume constructible

Non réglementé.

A.2.1.3 Hauteur* maximale des constructions*

1 – La hauteur* maximale :

- Des constructions* à usage d'habitation limitée à :

- 9 mètres au faîtage.
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure.

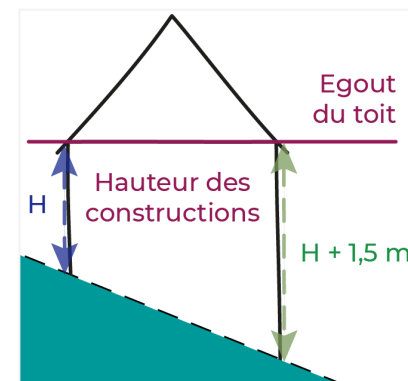
- Des autres constructions* est limitée à :

- 15 mètres au faîtage.
- 9,5 mètres à l'égout du toit ou à l'arrête supérieure.

- Des annexes* est limitée à 3,5 mètres en tout point de la construction*.

2 - Quelle que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF).

Dans le cas de terrain* en pente, la hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite



A.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques et cours d'eau*

Objectifs : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

1 - Les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de **cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (Article L111-6 du code de l'urbanisme)

2 - L'interdiction mentionnée, ci-dessus, ne s'applique pas aux exceptions mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme :

- 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 ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles* déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement* situées sur le réseau routier.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes*.

Précision :

Est classée comme route nationale express :

- La route nationale 3.

Sont classés comme routes à grandes circulations :

- La route départementale 34 ;
- La route départementale 34 E ;
- La route départementale 212 ;

(ces informations sont valables le 1^{er} janvier 2023 mais restent soumises à des évolutions possibles)

II – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES VOIES COMMUNALES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 - Les constructions* nouvelles doivent être implantées en recul de minimum **5 mètres** de l'alignement* actuel de la voie.

2 - Les extensions* des constructions* liées à l'habitation peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes*, qui ne respecteraient pas le recul de 5 mètres, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole peuvent être implantés dans l'alignement* d'une construction existante* qui ne respecterait pas le recul de 5 mètres si :

- La distance entre les deux constructions* est inférieure 10 mètres ;
- L'implantation de la nouvelle construction* n'aggrave pas la non-conformité

III – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES COURS D'EAU*

1 – Dans le lit majeur des berges des nappes et cours d'eau* ainsi que dans un périmètre de 5 mètres, il est interdit d'imperméabiliser les sols.

A.2.1.5 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent être implantées :

- En cas de mur aveugle* ou jours de souffrance, en retrait* d'au moins 5 mètres des limites séparatives* ;
- En cas de façades* avec baie*, en retrait* d'au moins 8 mètres des limites séparatives*.

A.2.1.6 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

La distance entre deux constructions* ne peut être inférieure à 3 mètres.

Nota : Cette distance est le minimum nécessaire pour permettre l'entretien des façades.*

A.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.2.2.1 Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet

A.2.2.2 Aspect extérieur des constructions*

Objectifs : La zone A est avant tout une zone d'activité, dans laquelle sont implantés des bâtiments* dont la qualité recherchée est celle d'être fonctionnelle.

Sans vouloir imposer des constructions* stéréotypées et non adaptées à la fonction, il sera recherché une architecture qui mettra en valeur le site et le paysage agricole.

I – ASPECT GENERAL

1 - Les constructions* nouvelles et principalement celles liées à l'usage d'habitation devront inclure certains codes des fermes briardes traditionnelles.

2 – Les constructions devront présenter des couleurs discrètes (gris ou marron) de préférence mates.

II – CAS PARTICULIERS

1 - L'emploi à nu (sans enduit) de poteau béton ou parpaings est interdit tant en construction* qu'en clôture* ; les plaques béton sont interdites.

2 - Les coffrets techniques seront, dans la mesure du possible, intégrés dans les murs des constructions* ou des clôtures* ou dans les haies et s'intégrer à la composition de la façade*.

3 - Devront être conservés les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves.

A.2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en **ANNEXE 1 : Éléments remarquables** de ce règlement.

A.2.2.4 Performances énergétiques

Non règlementé

A.2.3 Traitement des espaces non-bâtis

A.2.3.1 *Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables*

En zone Ac, les sols peuvent être imperméabilisés afin de construire des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.

En zone A ; les plateformes imperméabilisées sont autorisées à condition d'être liées à des travaux routiers de création ou modification du réseau ainsi que les aménagements connexes.

A.2.3.2 *Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Objectifs : *Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.*

I – PRINCIPES GENERAUX

1 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : *Palette végétale*, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et présentées sur le plan de zonage sont précisées en ANNEXE 1 : *Éléments remarquables* du règlement.

2 - Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

3 - Les talus et les haies existantes devront être conservés ou reconstitués s'ils correspondent à des alignements* ou à des limites de propriétés, ou s'ils constituent des « corridors écologiques » entre espaces naturels.

A.2.3.3 *Continuités écologiques*

Sans objet.

A.2.4 Stationnement*

A.2.4.1 *Obligations minimales pour les véhicules motorisés*

1 - Le stationnement* des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions* nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement* sur le terrain* propre à l'opération, dans une proportion correspondant aux besoins de celle-ci.

2 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

A.3 Paragraphe A3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

A.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A.3.1.1 Accès*

1 – Règle générale.

Un terrain* pour être constructible doit avoir un accès* à une voie privée ou publique, praticable par les véhicules de secours.

Toutefois pour recevoir une construction* ou installation susceptible d'accueillir du public ou une clientèle, le terrain* doit avoir un accès* à une voie privée ou publique en état de viabilité et aisément utilisable par la circulation automobile.

4 – Cas particulier pour les terrains qui ne sont desservis que par la RN3 et la RD212.

Pour des questions de sécurité routière, les terrains* qui ne sont desservis que par la RN3 ou la RD212 ne sont pas constructibles.

A.3.1.2 Voiries

Pour rester sur les principes généraux, les bâtiments* de 3 étages ou moins (dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8m) doivent être desservis par une voie engins, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Largeur minimale de la voie : 8 m ;
- Largeur utilisable (hors trottoirs et stationnement*) : 3 m (8 m > largeur de voie > 12 m) ou 6 m (largeur de voie > 12m) ;
- Force portante : calculée pour un véhicule de 160 Kilonewtons ;
- Hauteur* libre : 3,50 m ;
- Pente < 15 %.

Pour les bâtiments* de plus de 8 m, les services de secours ont des contraintes plus importantes afin de pouvoir mettre en place la fameuse grande échelle. La voie de desserte correspondante – la voie échelle – est une voie engin modifiée et complétée :

- Longueur minimum de 10 m ;
- Largeur minimale de 4 m ;
- Pente maximale 10 % ;

La disposition de la voie doit permettre de desservir toutes les baies* de la façade*.

Les voies à impasse impliquent des dispositions particulières car elles doivent permettre le croisement ou le dépassement des véhicules, mais aussi le retournement des engins de secours.

Les impasses sont souvent présentes dans des zones privatives comportant du stationnement*. Les exigences liées à la desserte sont alors un élément essentiel – et parfois oublié – à prendre en compte dans la signalétique régulant l'arrêt et le stationnement*.

A.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

A.3.2.1 Eau potable

Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

A.3.2.2 Assainissement

A – EAUX USEES

Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle alimentée en eau potable, doit obligatoirement être :

Soit raccordé au réseau de collecte des eaux usées. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,

Soit être pourvu d'un assainissement individuel.

Les effluents susceptibles d'affecter le bon fonctionnement de l'assainissement collectif, tant par la nature que par la quantité des effluents à rejeter doivent faire l'objet de prétraitement, régulation préalable.

B – EAUX PLUVIALES

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain* par les réseaux publics. Les eaux pluviales des constructions* et de ruissellement devront être gérées à la parcelle*

Les eaux de petites pluies (10mm) seront gérées à la parcelle, en permettant une infiltration sur place, ou une restitution au milieu naturel ou le stockage temporaire de ces eaux. Les techniques d'évapotranspiration, de réutilisation ou des gestion alternatives sont encouragées.

Les pluies de retour de 20 ans (durée de 2 à 6 heures) doivent être gérées avec des système de rétention/régulation avec un débit régulé à 1 l/s/ha avec un minimum de 3 l/s. Le temps de vidange des ouvrages devra être inférieur ou égal à 48 h.

A.3.2.3 Collecte des déchets

Sans objet.

A.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

Sans objet.

TITRE 13 : ZONE N

DISPOSITIONS NON OPPOSABLES

La zone N recouvre des espaces naturels du territoire communal. Elle est destinée à leur protection en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- soit de leur caractère d'espaces naturels.*

La zone N est par principe inconstructible. Les projets de nouvelle construction ou de nouveau aménagement sont interdits à l'exception de ceux expressément autorisés par le présent règlement.

*Le secteur **Nf** vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF.*

*Le secteur **Nzh** correspond au périmètre des zones humides recensées.*

*Le secteur **Nj** correspond aux zones de jardins individuels ou collectifs.*

*Le secteur **NI** correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant.*

*Le secteur **Nh** zones d'habitat dispersé à figer en secteur naturel en raison des qualités paysagères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent disposant d'une possibilité d'extension limitée.*

N.1 Paragraphe N1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

N.1.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	Nzh, NI, Nh	Nf, Nj	
Habitation	Logement	Nzh, Nj, Nf, NI		Seulement en Nh , les extensions* aux constructions existantes* sont autorisées
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Nzh, Nj, Nf, NI		Autorisée en secteur Nh , sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Restauration	Nzh, Nj, Nf, Nh		Autorisée en secteur NI uniquement, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Commerce de gros	x		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nzh, Nj, Nf, Nh		Autorisée en secteur NI uniquement, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Hôtels	x		
	Autres hébergements touristiques	Nzh, Nj, Nf, Nh		Autorisée en secteur NI uniquement, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Seules les installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, au transport de l'énergie et à la valorisation

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous-condition
				du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve : - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel elles sont implantées - ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - et sont liées aux cheminements piétons et cyclables
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

N.1.2 Usages spécialement interdits

1 –Sont interdits dans tous les secteurs :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les comblements, affouillements*, exhaussements*.
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers.
- Le remblaiement des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant.
- L'aménagement de terrains* de camping et le caravaning.
- L'aménagement de terrains* bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables, constituant l'habitat permanent

de leurs utilisateurs, définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les exhaussements* et affouillements*.

2 - Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

3 - En secteur Nzh, sont également interdits, en raison de la nature particulière des milieux, tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout

aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- La mise en eau (création de plans d'eau...), l'assèchement, le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide,
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie,
- La plantation de boisement et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

4 - En secteur Nzh des exceptions peuvent être apportées lorsque le projet est :

- Lié à un projet d'infrastructure déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général,
- Ou vise à mettre en place des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet.

Cependant certaines interdictions demeurent :

- La création de plans d'eau artificiels,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie,
- La plantation de boisement et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

N.1.3 Usages soumis à conditions

1 - Dans tous les secteurs, l'imperméabilisation des sols est interdite sauf pour permettre les constructions* autorisées en applications du présent règlement.

2 - En secteur Nj, sont autorisés sous condition :

- Les constructions* légères liées au stockage du matériel de jardinage ;
- Les clôtures* et les cabanes à outils ;
- Les bâtiments* d'accueil, d'hygiène et d'animation liés à l'utilisation de jardins collectifs familiaux.

3 – En secteur Nzh, sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants etc.)

4 – En secteur Nzh, des travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, sont autorisés **à condition** :

- d'être liés à un projet d'infrastructure déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général,
- et qu'il soit mis en place des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet.

5 - Pour le transport d'énergie, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N.1.4 Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

N.2 Paragraphe N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

N.2.1.1 Emprise au sol*

L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplomb inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

SECTEUR	EMPRISE MAX	OBSERVATION
NF	30 m ² accolés nécessairement à la construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU (25/09/2023)	
NZH	0 m ²	Les constructions* sont interdites.
NJ	20 m ² pour les terrains* d'une surface inférieure à 200 m ² 30 m ² pour les terrains* d'une surface supérieure à 200 m ²	
NL	30 m ² par unité foncière	Extension possible des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
NH	30 m ² accolés nécessairement à la construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU (25/09/2023)	Extension possible des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

L'emprise au sol des bâtiments liés à l'activité forestière et les équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas encadrée.

N.2.1.2 Hauteur* maximale des constructions***I – DISPOSITIONS GENERALES :**

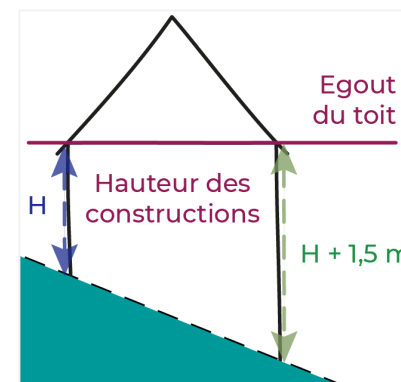
SECTEUR	HAUTEUR* MAX	OBSERVATION
NF	6 mètres au faitage et 3 mètres à la gouttière ou à l'acrotère	
NZH	0 m	Les constructions* sont interdites.
NJ	3 mètres au faitage	
NL	6 mètres au faitage	
NH	6 mètres au faitage et 3 mètres à la gouttière ou à l'acrotère	

La hauteur des bâtiments liés à l'activité forestière et les équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas encadrée.

II – DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES :

1 - Quel que soit la topographie du terrain* d'assise de la construction*, la hauteur* sera mesurée en tous points à l'aplomb par rapport au niveau du terrain naturel* (côte NGF).

Dans le cas de terrain* en pente, la hauteur* de la plus petite façade* ne peut dépasser la limite de hauteur* ; la hauteur* des autres façades*, après travaux, ne peut excéder de plus de 1,5 mètre la hauteur* prescrite.



N.2.1.3 Implantation des constructions* par rapport aux voies, nappe et cours d'eau*

Objectifs : L'implantation des constructions* doit être définie au regard de l'implantation des constructions* avoisinantes afin de préserver la cohérence du front bâti le long de la voie considérée.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

1 - Les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (Article L111-6 du code de l'urbanisme)

2 - L'interdiction mentionnée, ci-dessus, ne s'applique pas aux exceptions mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme :

- Aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles* déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement* situées sur le réseau routier.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes*.

Précision :

Est classée comme route nationale express :

- La route nationale 3.

Sont classés comme routes à grandes circulations :

- La route départementale 34 ;
- La route départementale 34 E ;
- La route départementale 212 ;

(ces informations sont valables le 1^{er} janvier 2023 mais restent soumises à des évolutions possibles)

II – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES VOIES COMMUNALES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

SECTEUR	DISTANCE MINIMALE PAR RAPPORT A LA VOIE	OBSERVATION
NF	Sans objet	
NZH	Sans objet	Les constructions* sont interdites.
NJ	Les constructions* doivent être en recul d'au moins 3 mètres de l'alignement* de l'alignement* de la voie principale*.	
NL	Les constructions* doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement* de l'alignement* de la voie principale*. Lorsque la profondeur totale du terrain* est inférieure à 12 mètres, ce recul peut être de 5 mètres.	
NH	Les constructions* doivent être en recul d'au moins 3 mètres de l'alignement* de l'alignement* de la voie principale*.	

III – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES NAPPES ET COURS D'EAU*

1 – Dans le lit majeur des berges des nappes et cours d'eau* ainsi que dans un périmètre de 5 mètres, il est interdit d'imperméabiliser les sols.

N.2.1.4 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

SECTEUR	DISTANCE MINIMALE PAR RAPPORT AUX LS	OBSERVATION
NF	Sans objet	
NZH	Sans objet	Les constructions* sont interdites.
NJ	Les abris de jardins doivent être en recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives*	
NL	Les constructions* doivent être en recul d'au moins 10 mètres des limites séparatives*	
NH	Les extensions doivent être implantées en recul des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouverture de vue et 3 mètres en cas de mur aveugle.	

N.2.1.5 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

N.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

Objectifs : L'architecture des bâtiments* doit permettre d'assurer la conservation du caractère naturel des lieux et une bonne insertion dans le paysage.

I – MATERIAUX

1 - Les éventuelles constructions* devront utiliser des matériaux tendant l'implantation discrète dans le paysage.

2 - Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustiques, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions*. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

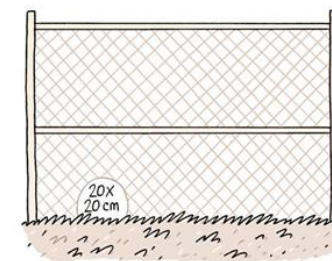
II – CLOTURES*

SECTEUR	CLOTURE
NF	Les clôtures* sont interdites, sauf lorsqu'elles remplissent une fonction de sécurisation des espaces forestiers.
NZH	Les clôtures* sont interdites
NJ	Les clôtures* sont autorisées. Elles doivent être perméables, constituées d'une haie, doublées ou non d'un grillage. Des passages à faune pourront être ménagés.
NL	Les clôtures* sont autorisées. Elles doivent être perméables, constituées d'une haie, doublées ou non d'un grillage. Des passages à faune pourront être ménagés.
NH	Les clôtures* sont autorisées. Elles doivent être perméables, constituées d'une haie, doublées ou non d'un grillage. Des passages à faune pourront être ménagés.

1 – Les murs sont interdits.

2 – Les clôtures doivent comprendre des espaces de passages pour la petite faune d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m.

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement



3 – Les grillages devront être à grosses mailles type grillage à mouton implanté à partir de 20- 30 cm du sol (Utilisé par l'Agence des Espaces Verts d'Ile de France).

N.2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - La conservation des éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves devra être recherchée.

II – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX PROTEGES AU DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE

1 - Certains éléments du patrimoine communal font l'objet d'une prise en considération et de mesures de protection particulières au titre de l'article L.151-19°, selon les catégories suivantes :

- **Éléments de patrimoine bâti à protéger** : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions* dans le respect du caractère architectural de la construction*.
- **Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* de ces bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.
- **Ensembles caractéristiques** : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction* des bâtiments* ou partie de bâtiments* doit conserver ou restituer leur caractère architectural initial. L'aménagement des espaces publics doit s'inscrire en harmonie avec l'ambiance et le caractère du secteur.

Les éléments de patrimoine recensés figurent au document graphique et leur liste est annexée en *ANNEXE 1 : Éléments remarquables* de ce règlement.

N.2.2.3 Performances énergétiques

1 – La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain* le permet.

2 – Les pièces de vie de la nouvelle construction* devront être implantée plein sud.

3 – Pour tout projet de construction* neuve comprenant une surface de plancher* supérieure à 1500 m², devront être mis en place des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie.... Ces dispositifs sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit*-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

4 - L'isolation thermique des murs pignons, des façades* et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.

5 – Des actions combinées de sobriété et d'efficacité énergétique sont encouragées pour permettre de minimiser les besoins d'énergie à couvrir. *Par exemples, en diagnostiquant la performance des bâtiments et l'isolation des infrastructures (sols, fenêtres, murs, etc.) et en installant des dispositifs de gestion technique des bâtiments, en mettant en place des solutions techniques moins énergivores (remplacement du matériel et équipements), ou des dispositifs de chauffage autonome ou de récupération de chaleur.*

N.2.3 Traitement des espaces non-bâti

N.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

SECTEUR	SURFACE MINIMALE D'ESPACES VERTS*	SURFACE MINIMALE DE PLEINE TERRE*
NF	La totalité des surfaces non bâties doit être traitée en espaces pleine terre.	
NZH	100 %	100 %
NJ	La totalité des surfaces non bâties doivent être traitées en espaces verts*	80% pour les terrains* de moins de 200 m ² : 85% pour les terrains* de plus de 200 m ² .
NL		
NH	La totalité des surfaces non bâties doivent être traitées en espaces verts*	

N.2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Objectifs : Le traitement des espaces libres de la construction* doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au caractère patrimonial du secteur, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction*.

I – PRINCIPES GENERAUX

- 1 - Les plantations devront être constituées d'essences locales (Cf. ANNEXE 3 : Palette végétale).
- 2 - Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales ou fruitières (cf. liste en ANNEXE 3 : Palette végétale) dans les nouvelles plantations.

3 - Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en ANNEXE 3 : Palette végétale, est interdite.

4 – Des arbres de haute tige* devront être implantées au Sud de la maison Cela permettra en hiver de bénéficier du soleil, et en été de l'ombre apportée par les arbres)

5 - En secteur Nzh : seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les dispositions particulières relatives aux éléments recensés et/ou protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et recensés sur le plan de zonage sont précisées en ANNEXE 1 : Éléments remarquables du règlement.

N.2.3.3 Continuités écologiques

Sans objet.

N.2.4 Stationnement*

N.2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

1 - Le stationnement* des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions* nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte. La mutualisation des aires de stationnement* devra être recherchée.

2 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement* extérieurs (espaces minéraux sablés, ou pavés) est recommandé. Les espaces enrobés devront être limités.

3 - Les dimensions minimales d'une place de parking sont de 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

N.2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

Sans objet.

N.3 Paragraphe N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés*

N.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

N.3.1.1 Accès*

1 - Les éventuelles restaurations de chemins ne devront se faire qu'avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne présentant pas de risque de dégradation du milieu de quelque nature que ce soit.

2 - En secteurs NI :

Un terrain* pour être constructible doit avoir un accès* à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

Toutefois pour recevoir une construction* ou une installation susceptible d'accueillir du public ou une clientèle, le terrain* doit avoir un accès* à une voie privée ou publique en état de viabilité et aisément utilisable par la circulation automobile.

N.3.1.2 Voirie

1 – Les travaux devront permettre l'accès* au véhicule de défense contre l'incendie.

Les bâtiments* de 3 étages ou moins (dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8m) doivent être desservis par une voie engins, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- largeur minimale de la voie : 8 m ;
- largeur utilisable (hors trottoirs et stationnement*) : 3 m (8 m > largeur de voie > 12 m) ou 6 m (largeur de voie > 12m) ;
- force portante : calculée pour un véhicule de 160 Kilonewtons ;
- hauteur* libre : 3,50 m ;
- pente < 15 %.

Pour les bâtiments* de plus de 8 m, les services de secours ont des contraintes plus importantes afin de pouvoir mettre en place la fameuse grande échelle. La voie de desserte correspondante – la voie échelle – est une voie engin modifiée et complétée :

- longueur minimum de 10 m ;
- largeur minimale de 4 m ;
- pente maximale 10 % ;
- la disposition de la voie doit permettre de desservir toutes les baies* de la façade*.

Les voies à impasse impliquent des dispositions particulières car elles doivent permettre le croisement ou le dépassement des véhicules, mais aussi le retournement des engins de secours.

Les impasses sont souvent présentes dans des zones privatives comportant du stationnement*. Les exigences liées à la desserte sont alors un élément essentiel – et parfois oublié – à prendre en compte dans la signalétique régulant l'arrêt et le stationnement*.

N.3.2 Desserte des terrains* par les réseaux

N.3.2.1 Eau potable

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

2 - Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

N.3.2.2 Assainissement**A – EAUX USEES**

1 - Un terrain* pour recevoir une construction* ou installation nouvelle alimenté en eau potable, doit obligatoirement être :

Soit raccordé au réseau de collecte des eaux usées. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Soit être pourvu d'un assainissement individuel.

Les effluents susceptibles d'affecter le bon fonctionnement de l'assainissement collectif, tant par la nature que par la quantité des effluents à rejeter doivent faire l'objet de prétraitement, régulation... préalable.

2 - En secteur Nj, la mise en place d'assainissement autonome est interdite.

B – EAUX PLUVIALES

1 - Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain* par les réseaux publics. Les eaux pluviales des constructions* et de ruissellement devront être gérées à la parcelle*.

Les eaux de petites pluies (10mm) seront gérées à la parcelle, en permettant une infiltration sur place, ou une restitution au milieu naturel ou le stockage temporaire de ces eaux. Les techniques d'évapotranspiration, de réutilisation ou des gestion alternatives sont encouragées.

Les pluies de retour de 20 ans (durée de 2 à 6 heures) doivent être gérées avec des système de rétention/régulation avec un débit régulé à 1 l/s/ha avec un minimum de 3 l/s. Le temps de vidange des ouvrages devra être inférieur ou égal à 48 h.

N.3.2.3 Collecte des déchets

1 - Les déchets verts seront systématiquement compostés.

N.3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

1 - Pour toute construction* ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain*, câbles torsadés en façade*, etc.).

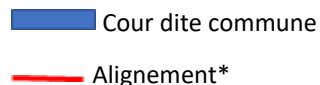
TITRE 14 : LEXIQUE

Le présent lexique précise les termes utilisés dans le règlement du plan local d'urbanisme. Les définitions sont adaptées pour le territoire de Claye-Souilly. Elles peuvent donc différer de celles du lexique national de l'urbanisme.

L'évolution de ces définitions, hormis pour celles directement issues de la Loi (surface de plancher notamment), ne peut se faire que par une modification du PLU.

• Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés



• Acrotère

Muret situé tout autour d'une toiture plate ou d'une terrasse sur lequel est fixé parfois un garde-corps.

• Affouillement du sol

Creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

• Alignement

L'alignement correspond à la limite entre une voie et les propriétés privées riveraines.

Nota : la limite entre les emprises publiques qui ne sont pas des voiries et les propriétés riveraines n'est pas considérée comme un alignement.

Dans le cas des cours desservant plusieurs propriétés ou constructions, l'alignement doit être entendu comme la limite entre l'espace commun et les parties en jouissance privative.



• Annexe

Définition

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

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L 101-2 du code de

l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

• Arbre de hautes tiges

Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes. Ne peuvent être implantés que des essences locales (Cf. ANNEXE 3 : *Palette végétale*).

• Attique

Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction, situé en retrait des façades sur rue et arrière et restant dans le gabarit maximal autorisé.

• Baies

Il s'agit d'une ouverture dans une façade. Une baie peut être fermée (fenêtre, porte-fenêtre, fenêtre de toit...) ou non, (arcade...)

Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits une porte non vitrée.

• Bande d'implantation

Une bande d'implantation permet d'imposer des règles différentes en fonction de la localisation d'une construction sur une même unité foncière :

- La **bande d'implantation principale** est généralement située dans le périmètre proche des voies principales et permet l'implantation des constructions principales.
- Le **bande d'implantation secondaire** est située à l'arrière de la bande d'implantation principale et a généralement vocation à préserver les espaces libres tout en autorisant la réalisation de certains projets de plus faible ampleur.

L'implantation de ces bandes se calcule selon les cas, soit seulement depuis les voies principales, soit selon toutes les voies.

Leur implantation est précisée dans le chapitre réglementaire des zones soumises à ces règles.

Pour la zone UD, la bande d'implantation est précisée sur le document graphique.

• Bâtiment

Définition

Un bâtiment est une construction couverte et close

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- **Changement de destination**

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

- **Clôture**

Barrière, muret ou délimitation ceinturant un terrain. Elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

- **Construction**

Définition

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs

- **Construction existante**

Définition

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'Équipement, req. N°266.238).

- **Construction à usage d'habitation**

Définition

Une construction est considérée comme liée à l'habitation, dès lors qu'un logement y est installé.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Entrent dans cette définition, les constructions comportant au moins un logement, même si la surface de plancher affectée à l'habitation est inférieure à la surface de plancher affectée à d'autres destinations.

• Construction nouvelle (ou construction neuve)

Définition

Sont considérées comme « construction nouvelle » toutes les constructions qui ne peuvent être qualifiées comme « constructions existantes »

• Cours d'eau

Constitue un cours d'eau le chenal dans lequel s'écoule un flux l'eau liquide continu ou temporaire.

Les berges des cours d'eau sont délimitées, pour l'application du présent règlement, par le point haut des talus de part et d'autre du cours d'eau.

Précision sur la définition :

Doit ainsi être entendu comme cours d'eau :

- Les rivières, à l'air libre ou non, au chenal naturel ou canalisé ;
- Les rûs, à l'air libre ou non, au chenal naturel ou canalisé ;
- Les noues artificielles à l'air libre récoltant les eaux de pluies ;
- Le canal de l'Ourcq.

Ne sont pas des cours d'eau les réseaux d'égouts canalisés.

Dans le présent document, les règles relatives aux cours d'eau sont identiques à celles relatives aux nappes d'eau.

• Destinations et Sous destinations

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme définissent 5 destinations de constructions*, divisées en 21 sous-destinations.

La destination de construction* « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction* « **habitation** » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retrait*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction* « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

• Destinations et Sous destinations (suite)

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** », comprend quant à elle les constructions* autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions* dans les terrains* de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction* « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines* ouvertes au public.

- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction* « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions* artisanales du secteur de la construction* ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction* ou de réparation susceptible de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

• Emplacement réservé

Secteur identifié sur un terrain dont l'emprise est vouée à la réalisation d'un projet d'intérêt collectif. Sur les emplacements réservés identifiés, toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique) sont interdits.

- **Emprise au sol**

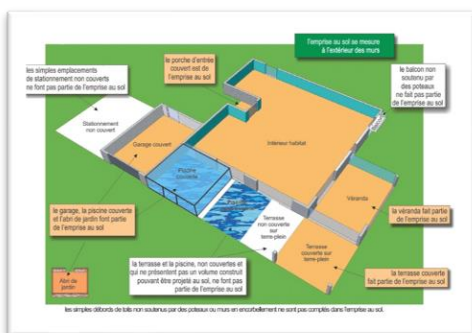
Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

Cette définition reprend les termes de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- Sont, notamment, comptabilisées dans l’emprise au sol :
 - Les surfaces des vérandas ;
 - Les piscines couvertes ;
 - Les abris de jardins ;
 - Les porches soutenus par des poteaux ;
 - Les extensions.
- Ne sont, notamment, pas comptabilisés dans l’emprise au sol :
 - Les surfaces des piscines non couvertes ;
 - Les terrasses de plain-pied ;
 - Les terrasses implantées à moins de 60 cm du terrain naturel.



- **Emprises publiques**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs, publics ou privés, ouverts au public qui ne répondent ni à la notion de voie ni à celle d'équipement public.

- **Equipements publics**

Les équipements publics regroupent l'ensemble des bâtiment ou terrains aménagés qui sont :

- Propriétés de l'État et de ses établissements publics ou d'une collectivité territoriale et de ses équipements publics ;
- Destinés à l'usage direct du public ou nécessaire à un service public ;

ET qui ne sont pas considérées comme des voies.

Exemple : sont des équipements publics les écoles, collèges, gymnases, terrains de sport...

- **Espaces verts**

Un espace est considéré comme espace vert, s'il répond à l'ensemble des critères suivants :

- S'il est revêtu d'une couche de terre naturelle ;
 - Si sa surface supporte des plantations herbacées, arbustives ou arborées.
- (1) (des allées gravillonnées sont tolérées).

Nota :

- Les espaces de pleine terre sont des espaces verts.
- Les espaces verts ne sont pas nécessairement des espaces de pleine terre.
- Les surfaces de type « evergreen » ne sont pas des espaces verts.
- Les terrasses bétonnées ne sont pas des espaces verts.

- **Espèce horticole**

Espèce permettant de cultiver des fruits.

- **Exhaussement**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

- **Extension**

Définition

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Il ne peut exister d'extension sans construction existante.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

- **Façade**

Définition

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

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

- **Gabarit**

Définition

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

Précisions utiles pour l'emploi des définitions

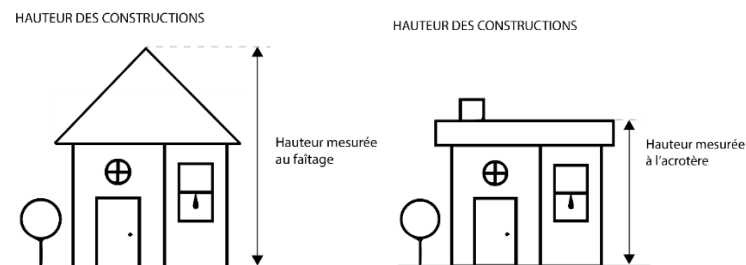
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

- **Hauteur**

Définition

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

Selon les zones, les installations techniques peuvent être exclus du calcul des hauteurs.



Précisions utiles pour l'emploi des définitions

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLUi qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de terrain en pente, le règlement précise dans chacune des zones les modalités de calcul de la hauteur.

• Limites séparatives

Définition

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques, sauf dans le cas des terrains d'angle.

Les limites séparatives sont :

- Soit des limites séparatives latérales lorsque l'une des extrémités de la limite aboutit à une voie ;
- Soit des limites de fond de terrain lorsqu'elles n'aboutissent sur aucune voie.

Pour l'application du règlement, en l'absence de précision, la règle s'applique à l'ensemble des limites séparatives. A l'inverse, lorsque cela est précisé, des règles distinctes peuvent s'appliquer aux limites latérales et aux limites de fond.

• Logement en accession aidée

Il s'agit de logements disposant d'un dispositif d'aide publique à l'accession à la propriété, destiné à des catégories de ménages définis par le dispositif, mais toujours en vue d'une résidence principale occupée par le bénéficiaire de l'aide (primo-accession, normes de construction respectueuses de l'environnement, plafonds de revenus, âge des occupants, etc.).

• Logement locatif social (LLS)

Constituent des logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

• Long pan – (façade en long pan)

Façade ou versant de toiture le plus long d'un bâtiment.

• Lucarne

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

• Marge de retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

- **Mur aveugle**

Est considéré comme mur aveugle une façade sur laquelle il n'est implanté aucune baie, jours de souffrance, pavés de verres ou tout autre dispositif translucide.

- **Nappe d'eau**

Constitue une nappe d'eau, une étendue d'eau à l'intérieur des terres. Cette étendue peut être naturelle ou artificielle.

Précision sur la définition :

Doit ainsi être entendu comme nappe d'eau :

- Les étangs et lacs ;
- Les bassins de rétention.

Dans le présent document, les règles relatives aux nappes d'eau sont identiques à celles relatives aux cours d'eau.

- **Nuisances vis-à-vis du voisinage**

Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. (R1336 et suivants code santé publique).

- **Ordonnancement**

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

- **Ordonnancement d'une façade**

Disposition des percements et des ouvertures (fenêtres, portes) d'une façade, généralement alignée, régulière ou symétrique, révélant l'organisation structurelle du bâtiment.

- **Parcelle**

La parcelle est l'unité de base, figurant sur le cadastre. Elle est identifiée par une ou des lettres précisant la section et un numéro unique. Elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

- **Passage commun**

Un « passage commun » un espace privé qui est soit non ouvert à la circulation automobile, soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie publique ou privée décrites précédemment.

• **Piscine**

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation est encadrée par des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, précisées dans le règlement de chaque zone.

La surface de la piscine et les distances, sont mesurées :

- Dans le cas d'une piscine non couverte : à partir de la limite extérieure de la margelle du bassin
- Dans le cas d'une piscine avec couverture, rétractable ou non : à partir de la limite de la couverture.

Une piscine est considérée comme découverte si :

- Elle n'est pas équipée d'un système de couverture ou de protection ;
- Elle est équipée d'une couverture rétractable, dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre.

Une piscine est considérée comme couverte dans les autres cas.

La surface de la piscine, si celle-ci ne dispose pas d'une couverture permanente, n'est pas incluse dans le calcul de l'emprise au sol.

• **Place de stationnement commandée**

Voir définition « stationnement commandé »

• **Pleine terre / Espace de pleine terre**

Un espace est considéré être en pleine terre s'il répond à l'ensemble des critères suivants :

- Aucune infrastructure n'est installée en sous-sol ;
- Le revêtement de sol est totalement perméable et permet l'infiltration directe des eaux de pluies ;

- L'aménagement du terrain est végétalisé. Des allées en gravillonnées sont tolérées.
- N'être dédié ni à la circulation, ni au stationnement de véhicules à moteur.

• **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

• **Restructuration lourde**

Une restructuration lourde correspond aux opérations de création de surface de plancher mais également dès lors qu'il y a création de logements supplémentaire

• **Stationnement / Aire de stationnement**

Un stationnement constitue l'immobilisation d'un véhicule motorisé ou non. Afin de ne causer aucune gêne pour les usagers du domaine public, des espaces sont aménagés pour permettre ce stationnement : on parle alors d'aire de stationnement, ou de « parking ».

• **Stationnement commandé/ Place de stationnement commandée**

Une place de stationnement est dite « commandée » dès lors qu'elle n'est pas directement accessible depuis la voie de desserte et qu'un véhicule doit nécessairement circuler sur une autre place pour pouvoir y stationner.

Les places de stationnement commandées sont interdites dans certaines zones.

- **Surface de plancher**

(Définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Terrain / Terrain d'assiette / Terrain d'opération / Unité foncière**

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

Les termes de terrain, terrain d'assiette, terrain d'opération ou unité foncière peuvent être utilisés pour désigner la même chose sans aucune distinction.

- **Terrain naturel**

cc de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

- **Toiture terrasse**

Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

- **Traitement arbustif**

Un traitement arbustif correspond à l'implantation d'un certain nombre d'espèces végétales sur une surface prédéfinie.

- **Unité foncière**

Voir définition de terrain.

• Voie(s)

Une voie peut être :

- **Le domaine public routier, communal, départemental ou national ;**
- **Un emplacement réservé à vocation de voies publiques ;**
- **Une voie privée répondant aux caractéristiques minimales suivantes :**
Caractéristiques minimales des voies pour l'application du point précédent :
 - ouverte à la circulation automobile,
 - dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions* projetées,
 - comprenant une chaussée revêtue et pourvue d'un système de guidage et si nécessaire de collecte des eaux de ruissellement,
 - comprenant un éclairage si sa profondeur excède 15 mètres,
 - qui permet d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères,
 - Qui, si elle est en impasse et créée après l'approbation du présent PLU, le 26 avril 2007, dispose à son entrée d'un espace de regroupement pour la gestion de la collecte sélective des déchets et dispose en son extrémité d'un espace permettant le retournement des véhicules y compris de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères.

- **les passages communs répondants aux caractéristiques ci-dessous**

Caractéristiques minimales des passages pour l'application du point précédent :

- existant à la date d'approbation du premier PLU le 26 avril 2007,
- donnant directement sur une voie,
- dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des immeubles.

• Voie principale

La voie principale* est la voie la plus large. La largeur de la voie se calculant d'un alignement à l'autre.

Cas particulier :

- Terrain desservi par plusieurs voies :
 - Dans le cas où le terrain est desservi par des voies d'égales largeurs, la voie principale* est celle désignée comme telle par le maître d'ouvrage.
 - Dans le cas où le terrain est desservi par deux voies ou plus, il ne peut exister qu'une unique voie principale*. Les autres voies étant classées comme voies secondaires*.
- Terrain en bordure des routes à grande circulation :
 - Dans le cas où le terrain est bordé par plusieurs voies, dont une route départementale ou nationale, classée route à grande circulation ou voie expresse (eg : RN3, RD212, RD34...), la voie qui dessert le terrain sera considérée comme la voie principale, et ce quel que soit le gabarit de cette dernière.

• Voie secondaire

Sont considérées comme secondaires, toutes les voies qui ne sont pas principales.

