Le Port-Marly

Révision du Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement

PLU révisé, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2019, modifié le 8 février 2022 et le 12 décembre 2023. Mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet n°1 le 02 juillet 2024

Modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 14 avril 2026

SOMMAIRE

INTRODUCTION – DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 17

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....35

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG 49

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH 63

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ 79

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL 93

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Na.....105

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nb.....113

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N1, N2, N3 et N4.....123

DÉFINITIONS - GLOSSAIRE 133

ANNEXES.....141

INTRODUCTION – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Port-Marly.

1- Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1- Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30,

2- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :
- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation

3- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU,

4- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.

5- Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

6- Règles de construction : l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et règlementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

7- Accessibilité des personnes handicapées : en application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

2- Rappels de dispositions applicables sur le territoire en application du code de l'urbanisme

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34 à 36 du Code de l'Urbanisme, 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. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre des articles L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Caravanes

Rappel du cadre réglementaire :
Conformément à l'article R111-47 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.
Conformément à l'article R111-48 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1. Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2. Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1. Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2. Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Au titre du présent règlement du PLU la possibilité de stationnement de caravanes sur un terrain comportant l'habitation principale de l'utilisateur est limitée à une seule caravane. Il convient de privilégier un stationnement au sein de la construction ou dans une construction annexe et éviter le stationnement à l'air libre.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

3- Rappel d'un certain nombre de prescriptions particulières applicables sur le territoire communal

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines a été approuvé par arrêté préfectoral, n°07-084/DDD du 30 juin 2007. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.
Certains secteurs des différentes zones sont concernés par le PPRI. À l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

Prévention des risques liés aux anciennes carrières

La commune est citée dans l'arrêté préfectoral portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines en application de l'article R 111-3 du Code de l'urbanisme valant Plan de Prévention des Risques (loi 95-101 du 02/02/1995). Cet arrêté n°86-400 du 5 août 1986, prescrit des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions dans le cadre d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. La cartographie du risque et l'arrêté préfectoral de 1986 sont annexés au PLU. Par ailleurs, un PPRT est en cours de réalisation.

Prescriptions en matière d'isolement acoustique des bâtiments aux abords des voies de transport terrestre

En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, un arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2010 définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des Informations Utiles. Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre du bord extérieur des infrastructures classées, variant de 300 mètres à 10 mètres, dans lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

Prévention du risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLU (annexes informatives), le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (informations utiles) pour terrasser et fonder un ouvrage.

Zones humides présumées

Conformément à la carte de pré-localisation de la DRIEE annexée au PLU, les zones ayant une probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

Il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'Environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement qui préconisent que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées.

En cas de zones humides avérées après vérification, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits.

En zones humides, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- 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- Dispositions règlementaires instaurées par le PLU applicables en toutes zones

Espaces boisés classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 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, 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, les défrichements sont interdits.

En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées.

Espaces paysagers à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments paysagers peuvent prendre la forme de :

- **Espaces paysagers remarquables à protéger** : Toute modification des lieux, notamment les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Ces espaces doivent être largement maintenus en espaces perméables.
- **Espaces paysagers remarquables à protéger stricts** : Toute modification des lieux, notamment les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Toute nouvelle construction y est interdite.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres doivent être maintenus. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué sauf en cas de création d'accès.

Sentes et chemins à protéger au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des cheminements à protéger au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces chemins ruraux doivent conserver leurs caractéristiques permettant les déplacements piétons et cyclables. Leur continuité doit être assurée.

Linéaires commerciaux et artisanaux à préserver au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme

Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale, soumis à l'article L.151-16 sont repérés sur le document graphique. Le changement de destination des rez de chaussée à destination de commerce de détail et artisanat à habitation y est interdit.

Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Des éléments de patrimoine sont identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au

titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades est interdite.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont des constructions ou installations nécessaires à une activité exercée par l'autorité publique ou sous son contrôle dans le but de satisfaire à un besoin d'intérêt général ou assurant un service d'intérêt général répondant à un besoin collectif.

5- Définitions des destinations et sous-destinations (articles R.151-27 à R.159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementées dans le présent règlement de PLU est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : - tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.) - Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13) - Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
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.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)

Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
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.	Inclut : - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonique mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
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 susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, …)
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
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.	- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public. - Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). - Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acoss, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie

	de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
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.	- Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). - Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	- Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football, …) - Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, …) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, …), assurer la permanence d'un parti

Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 3111-1 du code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre-ancien du Port-Marly. Elle est divisée en quatre sous-secteurs :

- **Le secteur UAa** correspond au centre ancien de Port-Marly. Cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, artisanat…) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel (maison de village, bâti rural…).
- **Le secteur UAb** correspond aux abords de l'église Saint-Louis. Il est concerné par un secteur de plan masse (cf. règlement graphique 6.2).
- **Les secteurs UAc** correspondent à des secteurs de projet en renouvellement urbain, situés rue du Val André et rue Jean Jaurès. Ils permettent une mixité de fonctions.
- **Le secteur UAd** correspond à un secteur de projet en renouvellement urbain, situé rue de la Grande Pinte. Elle présente une mixité de fonctions.

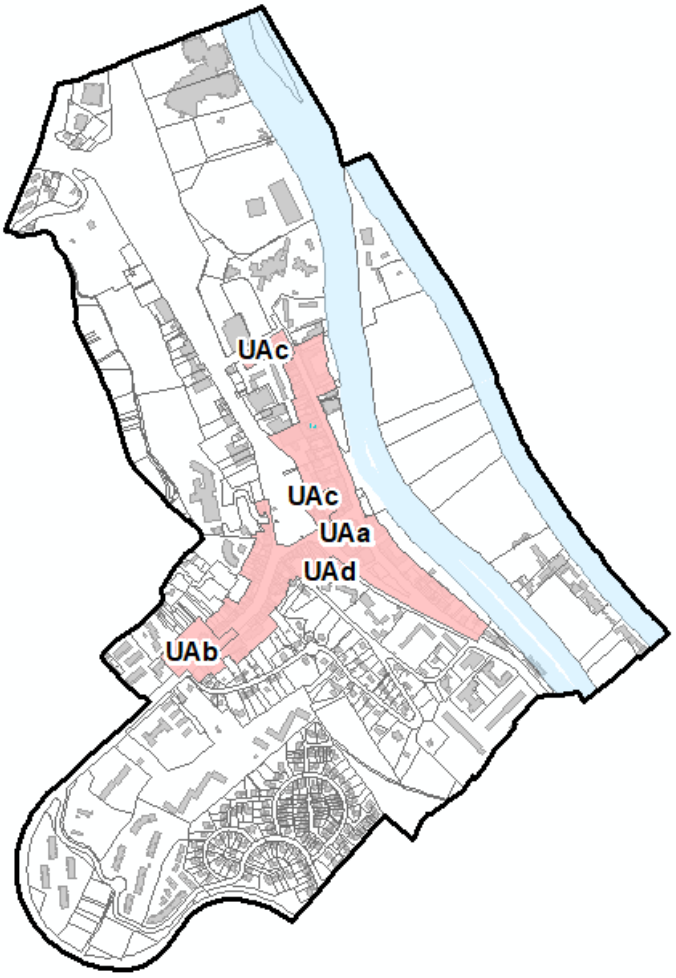


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Uniquement le long du linéaire commercial à préserver au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique 6.1.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement le long du linéaire commercial à préserver au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique 6.1.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	UAb	UAa, UAc, UAd	
	Locaux techniques et industriels des administrations	UAb	UAa, UAc, UAd	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	UAb	UAa, UAc, UAd	
	Salles d'art et de spectacles	UAb	UAa, UAc, UAd	
	Équipements sportifs	UAb	UAa, UAc, UAd	
	Autres équipements recevant du public	UAb	UAa, UAc, UAd	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

UAa, UAc et UAd :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Une continuité bâtie doit être réalisée à l'alignement. Cette continuité peut être constitué par l'un ou plusieurs des éléments suivants : la construction principale, les constructions annexes, la clôture.

Dans le cas d'une implantation en retrait, le recul minimum de la construction est fixé à **5 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UAb :

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantations qui figurent sur le document graphique.
Au-delà des polygones, sont autorisés les terrasses et murs de soutènement conformément aux dispositions figurant sur le document graphique. Sont également autorisées dans les mêmes conditions les constructions annexes à l'habitation (garage abri).

Toute zone UA :

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et du respect des dispositions contenues dans l'OAP patrimoine.
Pour les façades implantées à l'alignement des emprises ou voies publiques, cette disposition ne s'applique qu'à compter du 1er étage.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UAa et UAd :

Les constructions peuvent être implantées **sur les limites ou en retrait** des limites séparatives.

Modalités de calcul du retrait :
Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2.5 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UAb :

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation qui figurent sur le document graphique, sauf indication contraire figurant sur le document graphique.

Au-delà des polygones, sont autorisés les terrasses et murs de soutènement conformément aux dispositions figurant sur le document graphique. Sont également autorisées dans les mêmes conditions les constructions annexes à l'habitation (garage abri).

UAc :

Les constructions peuvent être implantées **sur les limites ou en retrait** des limites séparatives.

Lorsqu'une implantation spécifique à respecter est identifiée sur le document graphique 6.1, les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de 5 m minimum.

Modalités de calcul du retrait :
Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit, moins 3 mètres.

Toute zone UA :

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

UAa :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues la distance minimale entre les façades en vis à vis doit être au moins égale à 8 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) et entre deux bâtiments annexes.

UAb :

À l'intérieur des polygones d'implantations qui figurent sur le document graphique, lorsque deux constructions ne sont pas contiguës, elles doivent ménager entre elles une distance de 4 mètres minimum.

UAc et UAd :

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

UAa :

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise est de 100%
- Pour les m² compris au-delà de 200m² et jusqu'à 500, l'emprise est de 70 %
- Pour les m² au-delà de 500 m², l'emprise est de 40%

Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'application du présent règlement, l'emprise au sol maximale est fixée à 40 %.

UAb :

L'emprise au sol maximale est définie par les polygones d'implantation des bâtiments qui figurent sur le document graphique.

Au-delà des polygones sont autorisés les terrasses et murs de soutènement conformément aux dispositions figurant sur le document graphique. Sont également autorisées dans les mêmes conditions les constructions annexes à l'habitation (garage abri) dans la limite d'une emprise de 40m².

UAc :

L'emprise au sol maximale des constructions en élévation ne doit pas excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Lorsque le rez de chaussée est à destination d'artisanat et de commerce de détail, son emprise n'est pas réglementée.

UAd :

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder **65 %** de la superficie de l'unité foncière.

5/ La hauteur maximale des constructions

Rappel : La hauteur des constructions situées à l'intérieur de la zone inondable est mesurée à partir de la cote de référence imposée pour le niveau du plancher habitable jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions situées en dehors de la zone inondable est mesurée par rapport au terrain naturel, conformément aux définitions du présent règlement.

UAa :

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage et à 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+2+combles.

Règles particulières :

En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure la hauteur maximale est fixée à la hauteur maximale de la construction avant travaux.

En cas de reconstruction d'un bâtiment existant situé en vis à vis de la rue présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale imposée dans la zone, la hauteur maximale est fixée à la hauteur maximale de la construction initiale dans une bande de 12 mètres maximum comptée à partir de l'alignement perpendiculairement à la rue.

UAb :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la cote NGF 53
Ce qui correspond au maximum à un rez-de-chaussée surmonté de 2 étages avec combles aménagés.
La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'approbation du présent règlement.
Pour les constructions annexes à l'habitation édifiées en dehors des polygones d'implantation la règle de hauteur est fixée à 3 m à l'égout et 5 m au faîtage.

UAc :

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 m au faîtage et à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+3+combles ou attique.

Règle particulière :

Au sein du secteur de hauteur spécifique n°1 défini sur le document graphique 6.1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage et à 9 m à l'égout du toit, superstructures, ouvrages techniques (y compris les machineries d'ascenseurs et les échangeurs de pompes à chaleur) ainsi que les cheminées étant exclus, soit R+2+combles. En cas de rez-de-chaussée à destination de commerce, la hauteur maximale totale de la partie de la construction concernée pour accueillir le commerce en rez-de-chaussée peut être majorée de 0,50 m.

Au sein du secteur de hauteur spécifique n°4 défini sur le document graphique 6.1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage et à 12 mètres à l'égout du toit, superstructures, ouvrages techniques (y compris les machineries d'ascenseurs et les échangeurs de pompes à chaleur) ainsi que les cheminées étant exclus, soit R+3+combles.

UAd :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage et à 12 m à l'égout du toit ou au point le plus haut de la façade, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+3.

Toutes zones UA :

Au sein des cônes de vue reportés sur le document graphique 6.3, les constructions ou extensions des constructions existantes ne pourront excéder la hauteur de la cote NGF inscrite dans le cône de vue, augmentée d'1,60 mètre, sans pouvoir dépasser la hauteur autorisée dans la zone.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les projets de construction et travaux sur des bâtiments existants devront également se conformer aux dispositions contenues dans l'OAP Patrimoine.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

Les ouvertures :

L'éclairement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants ou avec croupe, à trois versants. Maçonnées ou réalisées en bois. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

Les façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les matériaux :

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée.

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre
Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation du bac acier, et du bardeau bitumineux (Shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites ;

Les couleurs :

Pour les enduits des différentes façades et soubassements, les menuiseries, volets, portes et ferronneries, le choix des couleurs devra respecter le nuancier annexé au présent règlement. Un ton plus clair ou plus foncé pourra être admis sous réserve d'être en harmonie avec les teintes présentées dans le nuancier.

Les clôtures

Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère, canisse est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés

Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Au sein des cônes de vue reportés sur le document graphique 6.3, clôtures ne pourront excéder la hauteur de la cote NGF inscrite dans le cône de vue, augmentée d'1,60 mètre, sans pouvoir dépasser 2 mètres.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- un mur bahut surmonté d'une grille
- un mur en pierre

en respectant les dispositions ci-après,

<u>Un mur bahut surmonté d'une grille</u> : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, brande de bruyères, canisse, etc…est interdite.

<u>Un mur en pierre</u> :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que

pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origine (matériaux et proportions)

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en fer forgé simple, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

Les écrans pare vue

Les écrans pare vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits par le présent règlement est également interdite pour les écrans pare-vue.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques, de superstructure, souche de cheminées, cages d'ascenseurs et d'escaliers, ventilation mécanique… ne devront pas être visibles depuis la rue et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue. Ils devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Performances énergétiques

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Toitures terrasses fonctionnalisées :

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïque, etc.).
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;

- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Apports solaires :
Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

Protection contre les vents :
Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Rappel :

Protection architecturale :

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

4/ STATIONNEMENT

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Les places commandées comptent pour ½ place. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Nombre de places à réaliser :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Il est imposé au minimum 1,7 place par logement ▪ Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 3 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ▪ Commerces de plus de 300 m² de surface de vente : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher de la construction. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m².**
	Restauration	▪ 1 place pour 5 m² de salle de restaurant.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, une place pour deux chambres au-delà.
	Cinéma	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	▪ 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

(Toute évolution de la règle nationale ou régionale prévaut sur la règle rappelée dans le présent document)

- Pour les constructions à destination d'habitation :

  - au moins 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales

  - au moins 2 emplacements par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération) comportant plus de 2 logements

- Pour les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes Au moins 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m². 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

- Pour les **constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail: a minima 1 emplacement pour 500 m² de surface de plancher .**

- Pour les **constructions à destination d'industrie: a minima 1 emplacement pour 400 m² de surface de plancher .**

- **La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.**
- Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves. 15 % de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Entrées charretières :
Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

Tout aménagement devra respecter les dispositions du règlement de voirie communal annexé au PLU.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Ecoulement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnées de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.
D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble …) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

Déchets urbains et encombrants

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU.

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets, en rez-de-chaussée. Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal. Son implantation devra garantir un confort d'usage optimum.
Chaque local de stockage devra être ventilé, muni d'un point d'eau et d'une évacuation au sol des eaux usées.

Les aires de collecte des encombrants doivent être intégrées par un traitement paysager de qualité. Des aires de présentation devront être prévues en bordure du domaine public et accessible librement aux équipages de collecte.

Pour les constructions de 3 logements et plus :
Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, avec une surface minimum de 6 m².

Pour les constructions de plus de 25 logements :
Encombrants : une aire de 15 m² minimum doit être créée.

En cas d'implantation imposée à l'alignement, des locaux encombrants devront être localisés en limite du domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone UC correspond aux résidences d'habitat de type collectif (Marly-Soleil, la Corbellerie, Les lionceaux, Sequana…). Ces secteurs sont fortement constitués et ont une dominante d'habitat.

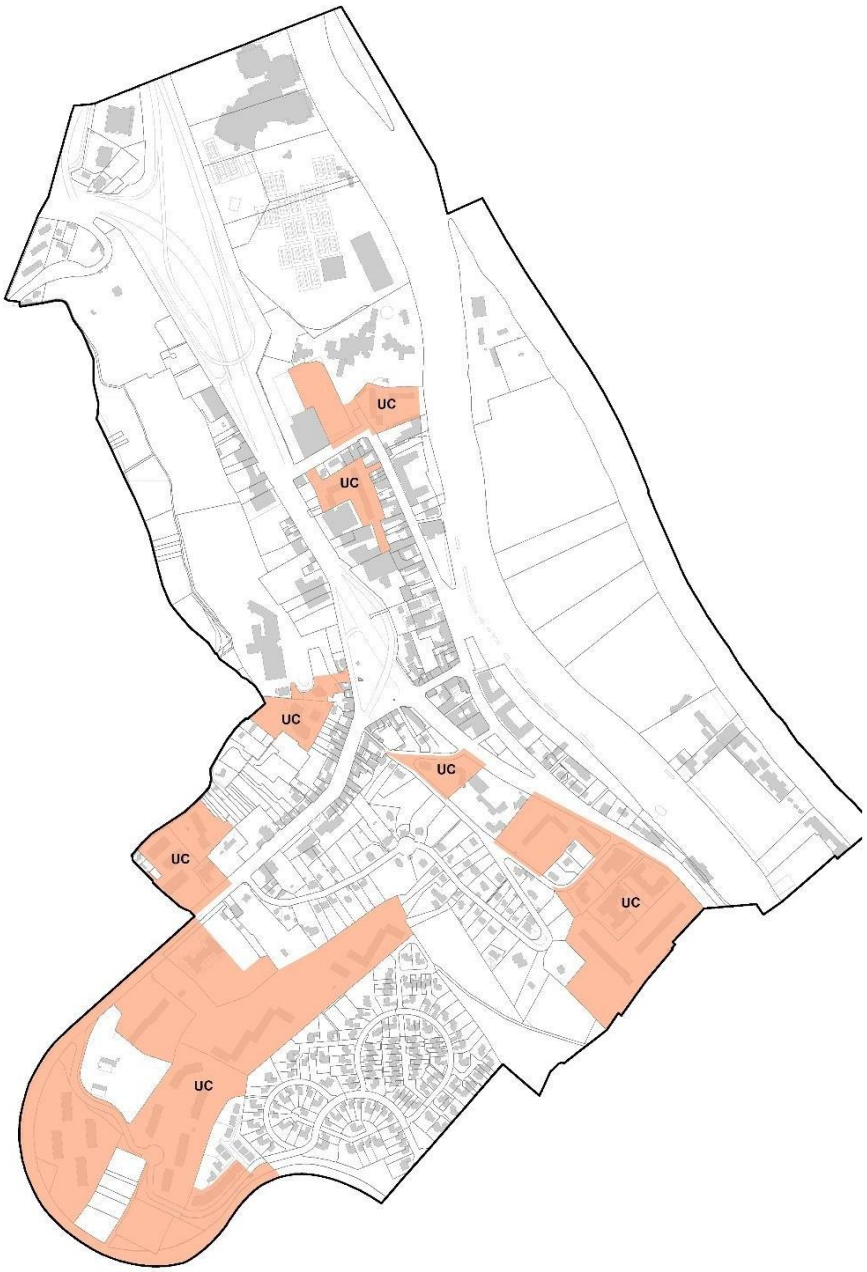


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Uniquement le long du linéaire commercial à préserver au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique 6.1.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement le long du linéaire commercial à préserver au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, repéré sur le document graphique 6.1.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées **en retrait** de l'alignement avec un minimum de **6 mètres**.

Pour les terrains situés en vis à vis de la route de Versailles Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de la route de Versailles avec un minimum de 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de retrait.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives.

Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 m.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à 8 mètres.

Cas particuliers :

- En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble (voir croquis).
- Les constructions à usage de garage d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout et 3,50 m au point le plus haut peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

Cas particulier :

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues la distance minimale entre les façades en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) et entre deux bâtiments annexes.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

5/ La hauteur maximale des constructions

Rappel : Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de référence imposée pour le niveau du plancher habitable jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée **à 17 m au faîtage et à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,** superstructures comprises (cheminées exclues), soit R+3+combles ou attique.

Au sein du secteur de hauteur spécifique n°3 défini sur le document graphique, la hauteur maximale des installations et antennes est fixée à 25 m au point le plus haut.

Au sein des cônes de vue reportés sur le document graphique 6.3, les constructions ou extensions des constructions existantes ne pourront excéder la hauteur de la cote NGF inscrite dans le cône de vue, augmentée d'1,60 mètre, sans pouvoir dépasser la hauteur autorisée dans la zone.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

Les ouvertures :

L'éclairement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Maçonnées ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

Les façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

Les matériaux :

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, L'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre
Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné,

L'utilisation du bac acier, et du bardeau bitumineux (Shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites ;

Les clôtures

Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés

Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures à l'alignement en bordure des voies

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- un mur bahut surmonté d'une grille
- un mur en pierre

en respectant les dispositions ci-après,

Un mur bahut surmonté d'une grille : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant aux 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, brande de bruyères, canisse, etc…est interdite.

Un mur en pierre :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admise à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origine (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en fer forgé simple, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits par le présent règlement est également proscrite pour les écrans pare-vue.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques, de superstructure, souche de cheminées, cages d'ascenseurs et d'escaliers, ventilation mécanique… ne devront pas être visibles depuis la rue et devront s'intégrer dans le volume de la construction. Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue. Les climatiseurs devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique… ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Les antennes de téléphonie mobile

L'aspect extérieur des antennes de téléphonie mobile autorisées au sein du secteur de hauteur spécifique n°3 identifié sur le document graphique doit garantir leur bonne intégration dans l'environnement boisé existant.

Performances énergétiques

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

<u>Toitures terrasses fonctionnalisées :</u>
Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïque, etc.).
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

<u>Apports solaires :</u>
Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

<u>Protection contre les vents :</u>
Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Rappel :

Protection architecturale :

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 50% minimum de leur superficie.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.
Les places commandées comptent pour ½ place.

Nombre de places à réaliser :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Il est imposé au minimum 1,7 place par logement ▪ Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 3 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ▪ Commerces de plus de 300 m² de surface de vente : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher de la construction. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m².**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 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.
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :
Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Entrées charretières :
Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

Tout aménagement devra respecter les dispositions du règlement de voirie communal annexé au PLU.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Ecoulement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnées de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.
D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

En cas d'insuffisance ou d 'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble …) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

Déchets urbains et encombrants

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU.

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets, en rez-de-chaussée. Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal. Son implantation devra garantir un confort d'usage optimum.
Chaque local de stockage devra être ventilé, muni d'un point d'eau et d'une évacuation au sol des eaux usées.

Les aires de collecte des encombrants doivent être intégrées par un traitement paysager de qualité. Des aires de présentation devront être prévues en bordure du domaine public et accessible librement aux équipages de collecte.

Pour les constructions de 3 logements et plus :
Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, avec une surface minimum de 6 m².

Pour les constructions de plus de 25 logements :
Encombrants : une aire de 15 m² minimum doit être créée.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

La zone UG correspond aux quartiers de logements groupés et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble. Ces quartiers présentent une certaine densité et sont fortement constitués. L'habitat est leur vocation principale.

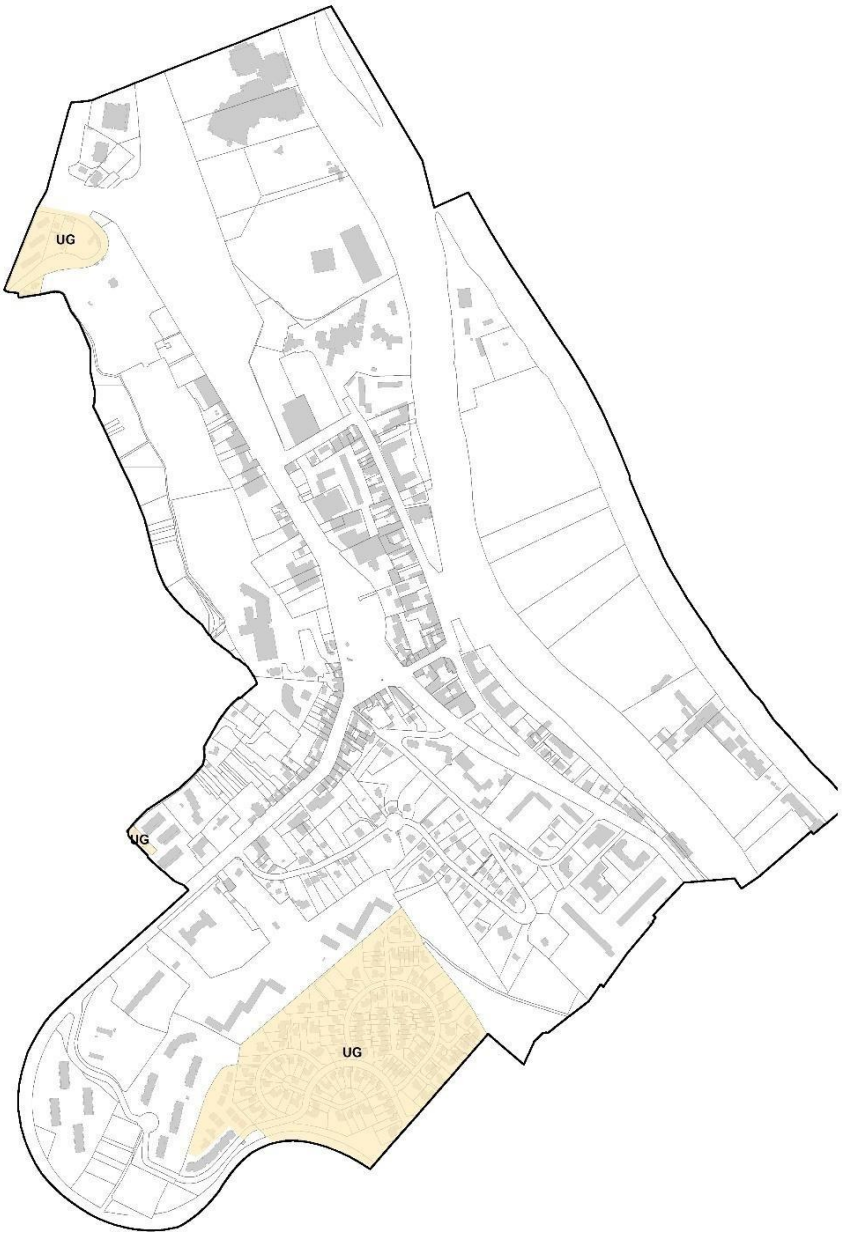


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées à **5 mètres** minimum de l'alignement.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de reculement les aménagements d'entrées (escaliers, murets, perrons…) ainsi que les bâtiments annexes (garages en particulier) sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie.

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2,5 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à 8 mètres.

Cas particuliers :

- En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

Cas des bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale, non destinés à l'habitation, peuvent être implantés sur les limites séparatives, à condition :

- que leur hauteur à l'égout soit inférieure à 2,60 mètres,
- que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 m,
- qu'ils ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle ils sont implantés,

La règle générale s'applique aux bâtiments annexes implantés en retrait des limites séparatives.
Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

Implantation par rapport aux espaces boisés classés :

Les constructions de toute nature doivent en outre, respecter une marge de reculement de 8 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à **6 mètres**.

Cas particulier :

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) et entre deux bâtiments annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4/ L'emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à **35 %** de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2019) ne pourra excéder 30 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **11 m au faîtage et à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère** superstructures comprises à l'exception des cheminées, soit R+1+combles.

Au sein des cônes de vue reportés sur le document graphique 6.3, les constructions ou extensions des constructions existantes ne pourront excéder la hauteur de la cote NGF inscrite dans le cône de vue, augmentée d'1,60 mètre, sans pouvoir dépasser la hauteur autorisée dans la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

Les ouvertures :

L'éclairement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Maçonnées ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

Les façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

Les matériaux :

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques. L'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre
Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné,

L'utilisation du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites ;

Les clôtures

Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés

Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Au sein des cônes de vue reportés sur le document graphique 6.3, les clôtures ne pourront excéder la hauteur de la cote NGF inscrite dans le cône de vue, augmentée d'1,60 mètre.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- un mur bahut surmonté d'une grille
- un mur en pierre

en respectant les dispositions ci-après,

<u>Un mur bahut surmonté d'une grille</u> : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, brande de bruyères, canisse, etc…est interdite.

<u>Un mur en pierre</u> :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions)

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou en fer forgé simple, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits par le présent règlement est également proscrite pour les écrans pare-vue.

Les éléments techniques :

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

Les climatiseurs devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique… ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Performances énergétiques

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Apports solaires :

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

Protection contre les vents :

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Rappel :

Protection architecturale :

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 70% minimum de leur superficie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0, 60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.
Les places commandées comptent pour ½ place.

Nombre de places à réaliser :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Il est imposé au minimum 1,7 place par logement ▪ Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 3 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 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.
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :
Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

Tout aménagement devra respecter les dispositions du règlement de voirie communal annexé au PLU.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.
Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.
Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Ecoulement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnées de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.
D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble …) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

Déchets urbains et encombrants

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU.

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets, en rez-de-chaussée. Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal. Son implantation devra garantir un confort d'usage optimum.
Chaque local de stockage devra être ventilé, muni d'un point d'eau et d'une évacuation au sol des eaux usées.

Les aires de collecte des encombrants doivent être intégrées par un traitement paysager de qualité. Des aires de présentation devront être prévues en bordure du domaine public et accessible librement aux équipages de collecte.

Pour les constructions de 3 logements et plus :
Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, avec une surface minimum de 6 m².

Pour les constructions de plus de 25 logements :
Encombrants : une aire de 15 m² minimum doit être créée.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

La zone UH correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaire implantés sur les coteaux, rue de Bellevue et chemin du Bas des Ormes. Ils présentent une qualité paysagère et une topographie particulière justifiant d'un règlement spécifique.

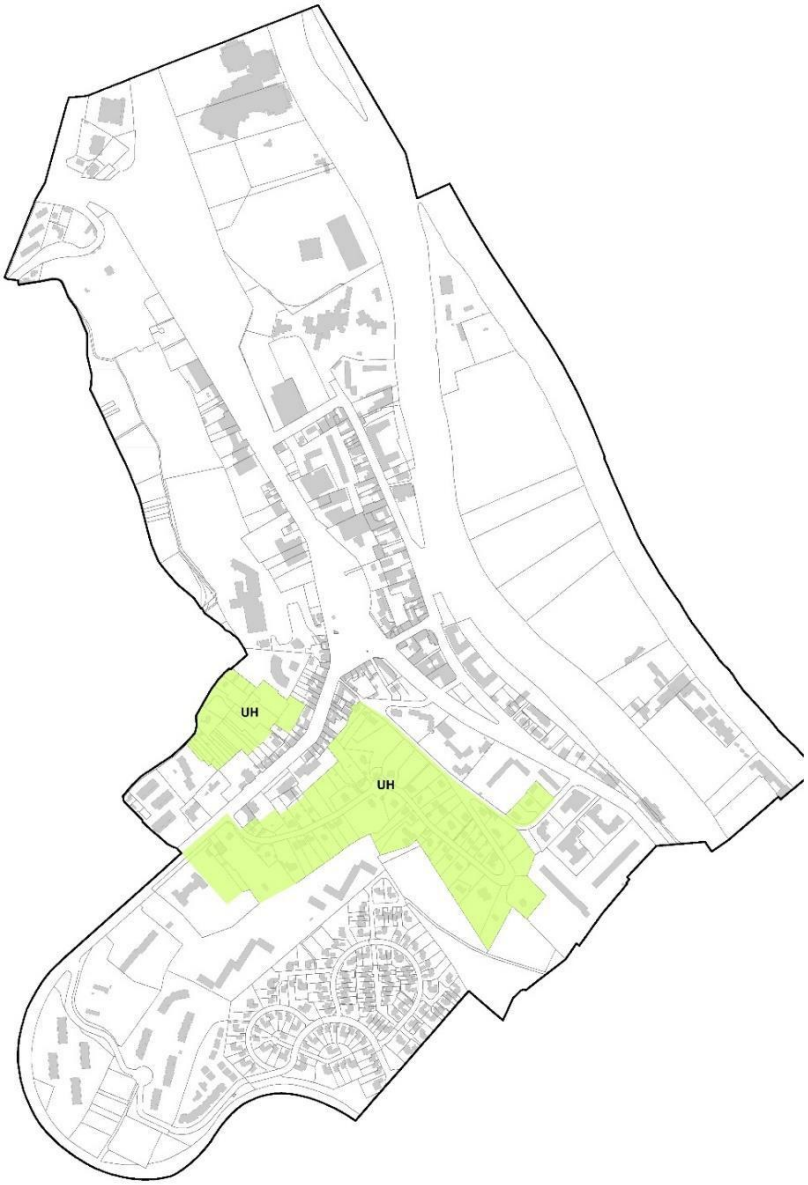


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées à **6 mètres** minimum de l'alignement.

Peuvent néanmoins être édifiés dans cette marge de reculement les aménagements d'entrées (escaliers, murets, perrons…) ainsi que les bâtiments annexes (garages en particulier) sous réserve qu'ils ne génèrent pas des problèmes de sécurité d'accès depuis la voie.

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Modalités de calcul du retrait :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle doit être au moins égale à 12 mètres.

Cas particuliers :

- En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

Aucune ouverture créant des vues nouvelles ne pourra être créée à moins de 8 mètres de la limite séparative.

Cas des bâtiments annexes :
Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale, non destinés à l'habitation, peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2 mètres, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur à l'égout soit inférieure à 2,60 m,
- que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 m,
- qu'ils ne présentent pas une longueur supérieure à 6 m au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle ils sont implantés,

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

Implantation par rapport aux espaces boisés classés :

Les constructions de toute nature doivent en outre, respecter une marge de reculement de 8 m par rapport aux espaces boisés classés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 16 mètres.

Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents…) et entre deux bâtiments annexes.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

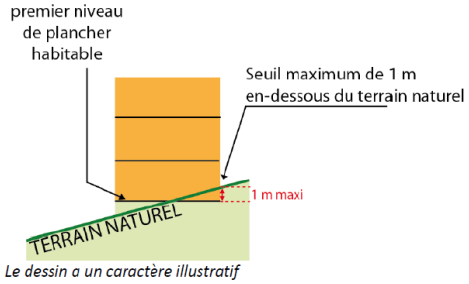
De plus, l'emprise au sol maximale par bâtiment isolé est limitée à 300 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère** superstructures comprises à l'exception des cheminées, soit R+1+combles.

Dans le cas de la construction de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.



Au sein des cônes de vue reportés sur le document graphique 6.3, les constructions ou extensions des constructions existantes ne pourront excéder la hauteur de la cote NGF inscrite dans le cône de vue, augmentée d'1,60 mètre, sans pouvoir dépasser la hauteur autorisée dans la zone.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

Les ouvertures :

L'éclairement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Maçonnées ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

Les façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

Les matériaux :

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques. L'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre
Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc pré patiné,

L'utilisation du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites ;

Les clôtures

Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés

Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Au sein des cônes de vue reportés sur le document graphique 6.3, les clôtures ne pourront excéder la hauteur de la cote NGF inscrite dans le cône de vue, augmentée d'1,60 mètre, sans pouvoir dépasser 2 mètres.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- -un mur bahut surmonté d'une grille
- -un mur en pierre

en respectant les dispositions ci-après,

<u>Un mur bahut surmonté d'une grille</u> : la clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, brande de bruyères, canisse, etc…est interdite.

<u>Un mur en pierre</u> :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions)

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. Les portes et portails doivent être réalisés en bois ou

en fer forgé simple, leur couleur sera en harmonie avec celle de la construction. L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits par le présent règlement est également proscrite pour les écrans pare-vue.

Les éléments techniques :

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

Les climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique… ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Performances énergétiques

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

<u>Apports solaires :</u>
Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

<u>Protection contre les vents :</u>
Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Espace paysager remarquable :

L'ensemble de la zone est répertorié comme espaces paysagers remarquables, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à de conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Rappel :

Protection architecturale :

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 80% minimum de leur superficie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0, 60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.
Les places commandées comptent pour ½ place.

Nombre de places à réaliser :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Il est imposé au minimum 1,7 place par logement ▪ Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 3 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 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.
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :
Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

Tout aménagement devra respecter les dispositions du règlement de voirie communal annexé au PLU.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.
Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.
Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Écoulement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnées de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.
D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

En cas d'insuffisance ou d 'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble …) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

Déchets urbains et encombrants

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU.
Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets, en rez-de-chaussée. Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal. Son implantation devra garantir un confort d'usage optimum.
Chaque local de stockage devra être ventilé, muni d'un point d'eau et d'une évacuation au sol des eaux usées.

Les aires de collecte des encombrants doivent être intégrées par un traitement paysager de qualité. Des aires de présentation devront être prévues en bordure du domaine public et accessible librement aux équipages de collecte.

Pour les constructions de 3 logements et plus :
Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, avec une surface minimum de 6 m².

Pour les constructions de plus de 25 logements :
Encombrants : une aire de 15 m² minimum doit être créée.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ

La zone UJ regroupe des activités économiques. Elle est divisée en quatre sous-secteur afin de distinguer les différentes sous-destinations d'activités économiques autorisées :

- **Le secteur UJa** correspond aux différentes activités économiques situées de part et d'autres des avenues de Saint-Germain et Simon Vouet.
- **Le secteur UJb** correspond aux Pyramides.
- **Le secteur UJc** correspond à un secteur le long de l'avenue de Saint-Germain, destiné à accueillir notamment de l'hébergement hôtelier.
- **Le secteur UJd** correspond à un secteur d'activités économique situé rue de Paris, et concerné par le risque d'inondations.

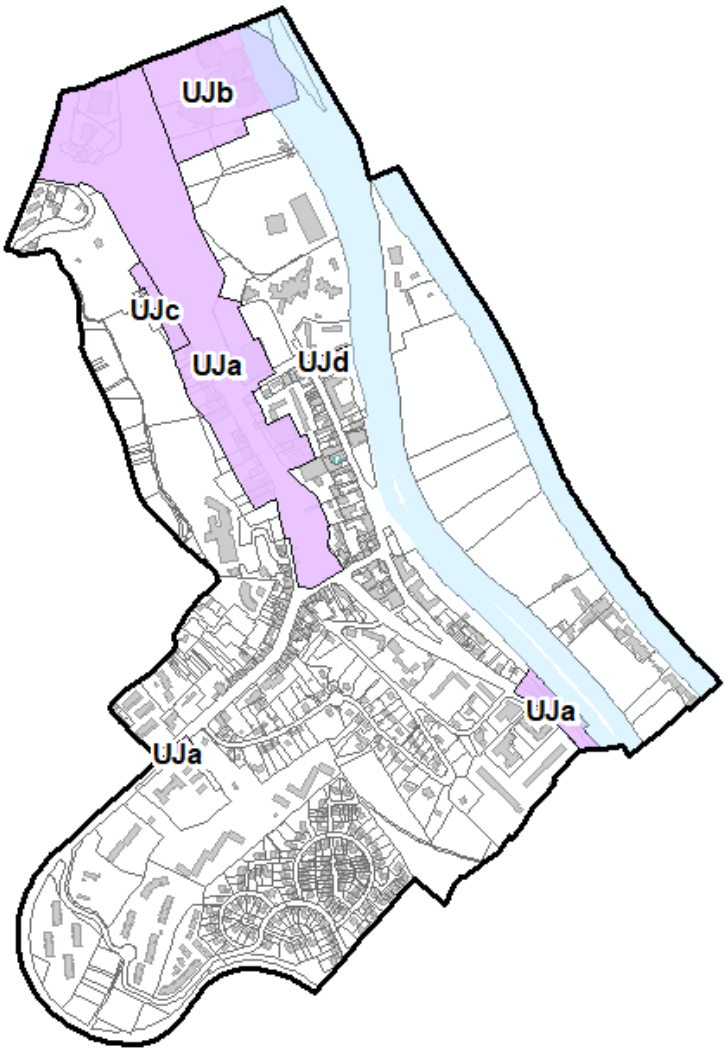


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement les constructions à destination de logement strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
	Hébergement	UJa, UJb, UJd	Uniquement au sein de la zone UJc	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	UJa, UJd	Uniquement au sein des zones UJb et UJc	
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt		Uniquement au sein de la zone UJa	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de **5 mètres**.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en retrait des limites séparatives.

Modalités de calcul du retrait :
Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2.5 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5/ La hauteur maximale des constructions

Rappel : Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de référence imposée pour le niveau du plancher habitable jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au point le plus haut de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Règle particulière :

Au sein des cônes de vue reportés sur le document graphique 6.3, les constructions ou extensions des constructions existantes ne pourront excéder la hauteur de la cote NGF inscrite dans le cône de vue, augmentée d'1,60 mètre, sans pouvoir dépasser 14 mètres au point le plus haut de la construction.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

Les ouvertures :

L'éclairement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

Les façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les matériaux :

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, L'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre
Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné,

L'utilisation du bac acier, et du bardeau bitumineux (Shingle) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites ;

Les clôtures

Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés

Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

Les écrans pare-vue :

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits par le présent règlement est également proscrite pour les écrans pare-vue.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques, de superstructure, souche de cheminées, cages d'ascenseurs et d'escaliers, ventilation mécanique… ne devront pas être visibles depuis la rue et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

Les climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique… ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Performances énergétiques

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Toitures terrasses fonctionnalisées :
Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- Production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïque, etc.).
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Apports solaires :
Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

Protection contre les vents :
Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Rappel :

Protection architecturale :

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 10% minimum de leur superficie.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0, 60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :
Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

Les places commandées comptent pour ½ place.

Nombre de places à réaliser :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Il est imposé au minimum 1,7 place par logement ▪ Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 3 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ▪ Commerces de plus de 300 m² de surface de vente : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher de la construction. ▪ Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **250 m².**
	Restauration	▪ 1 place pour 5 m² de salle de restaurant.
	Commerce de gros	▪ La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface de plancher.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	▪ 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, une place pour deux chambres au-delà.
	Cinéma	▪ 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	▪ 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.
	Entrepôt	▪ La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface de plancher. ▪ Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
	Bureau	▪ 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	▪ 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de surface de plancher.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

<u>Aménagement et/ou extension d'une construction existante :</u>

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 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.
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :
Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

Tout aménagement devra respecter les dispositions du règlement de voirie communal annexé au PLU.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.
Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.
Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Écoulement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnées de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.
D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

En cas d'insuffisance ou d 'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble …) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

Déchets urbains et encombrants

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU.

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal. Son implantation devra garantir un confort d'usage optimum. Les aires de collecte des encombrants doivent être intégrées par un traitement paysager de qualité. Des aires de présentation devront être prévues en limite du domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Le secteur UL regroupe les grands espaces supports d'équipements publics. Maîtrisés en partie par la Ville, les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution.

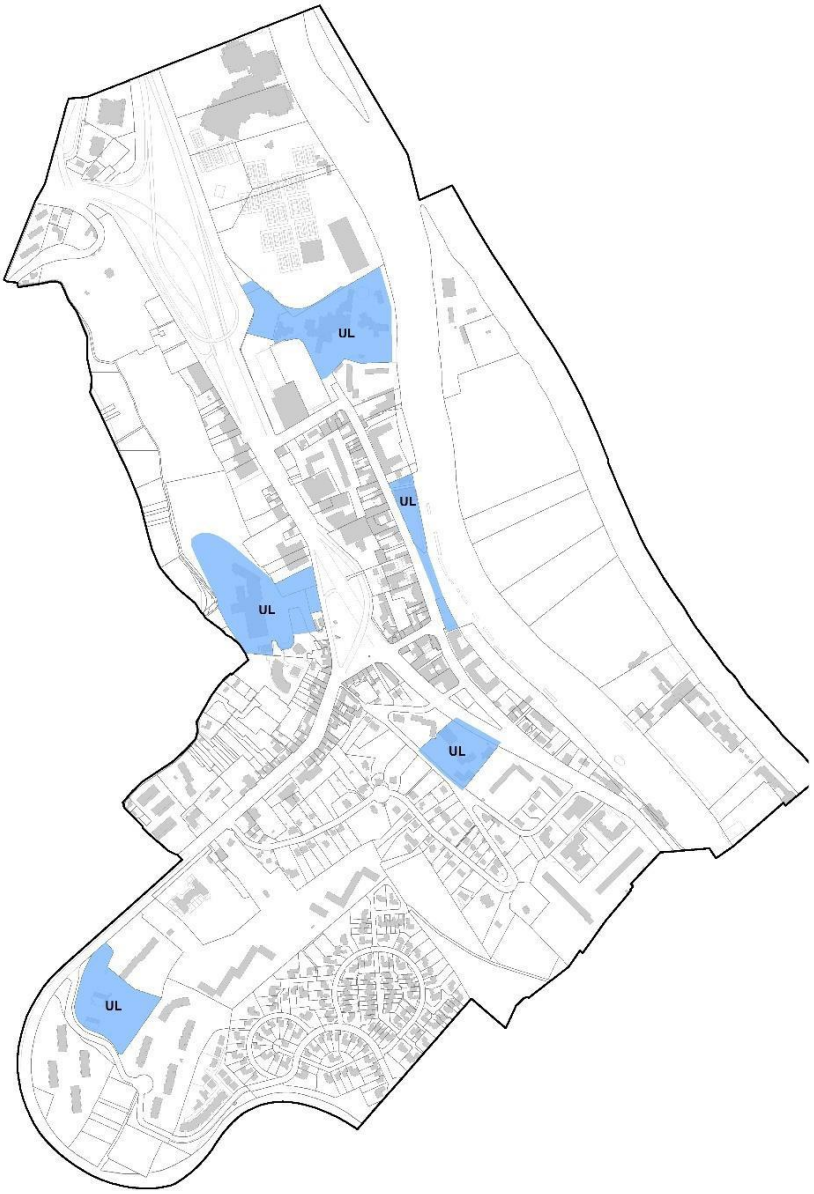


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement les constructions à destination de logement strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

Modalités de calcul du retrait :

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge de retrait.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur maximale des constructions

Rappel : Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de référence imposée pour le niveau du plancher habitable jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut de la construction.

Règle particulière :

Au sein du secteur de hauteur spécifique n°2 défini sur le document graphique 6.1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 17 m au point le plus haut de la construction, éléments techniques, escaliers, ascenseurs, garde-corps…exclus.

Au sein des cônes de vue reportés sur le document graphique 6.3, les constructions ou extensions des constructions existantes ne pourront excéder la hauteur de la cote NGF inscrite dans le cône de vue, augmentée d'1,60 mètre, sans pouvoir dépasser 13 mètres.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

Les ouvertures :

L'éclairement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les façades :

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, L'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

Les matériaux :

D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre
Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné,

L'utilisation du bac acier, et du bardeau bitumineux (Shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites ;

Les clôtures

Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés

Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures à l'alignement en bordure des voies

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

La hauteur des portails n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

Les écrans pare-vue :

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique… ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Rappel :

Protection architecturale :

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0, 60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres à hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

- Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :
  - Largeur : 2,50 m
  - Longueur : 5 m
- Un dégagement de 5 m doit être également prévu.
- Les places commandées comptent pour ½ place.

Nombre de places à réaliser :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Il est imposé au minimum 1,7 place par logement ▪ Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 3 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).
	Hébergement	▪ 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 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.
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :
Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

Tout aménagement devra respecter les dispositions du règlement de voirie communal annexé au PLU.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.
Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.
Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Ecoulement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnées de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.
D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

En cas d'insuffisance ou d 'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble …) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Déchets urbains et encombrants

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU.

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal. Son implantation devra garantir un confort d'usage optimum. Les aires de collecte des encombrants doivent être intégrées par un traitement paysager de qualité. Des aires de présentation devront être prévues en limite du domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Na

La zone Na regroupe les zones naturelles du territoire (les Montferrands, l'Île de la Loge).

Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement l'extension des constructions existantes à destination de logement dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aménagements paysagers et cheminements nécessaires à l'accessibilité du pavillon d'accueil du domaine de Monte Cristo

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies ou des emprises publiques avec un minimum de 5 mètres.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum à 5 mètres.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 15 mètres de la construction principale existante.

4/ L'emprise au sol des constructions

Seule est autorisée l'extension des constructions existantes à destination de logement dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Les constructions annexes sont limitées à une emprise au sol de 8 m² au maximum.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les clôtures

Règles générales :
L'utilisation de plaque de béton, plaque de plastique, est interdite.

Les clôtures en limite séparative :
Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres

Les clôtures à l'alignement en bordure des voies
Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.
La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets d'aménagement doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

- Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :
  - Largeur : 2,50 m
  - Longueur : 5 m
- Un dégagement de 5 m doit être également prévu.
- Les places commandées comptent pour ½ place.

Nombre de places à réaliser :
Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Il est imposé au minimum 1,7 place par logement ▪ Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 3 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Aménagement et/ou extension d'une construction existante :
Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 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.
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau :
Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.
Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Assainissement :
A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.
Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Ecoulement des eaux pluviales :
Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnées de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.
D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
En cas d'insuffisance ou d 'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble …) :
Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nb

La zone Nb correspond à un secteur à forte dominante naturelle, pouvant néanmoins accueillir des équipements sportifs, n'altérant pas la qualité environnementale et paysagère de la zone.

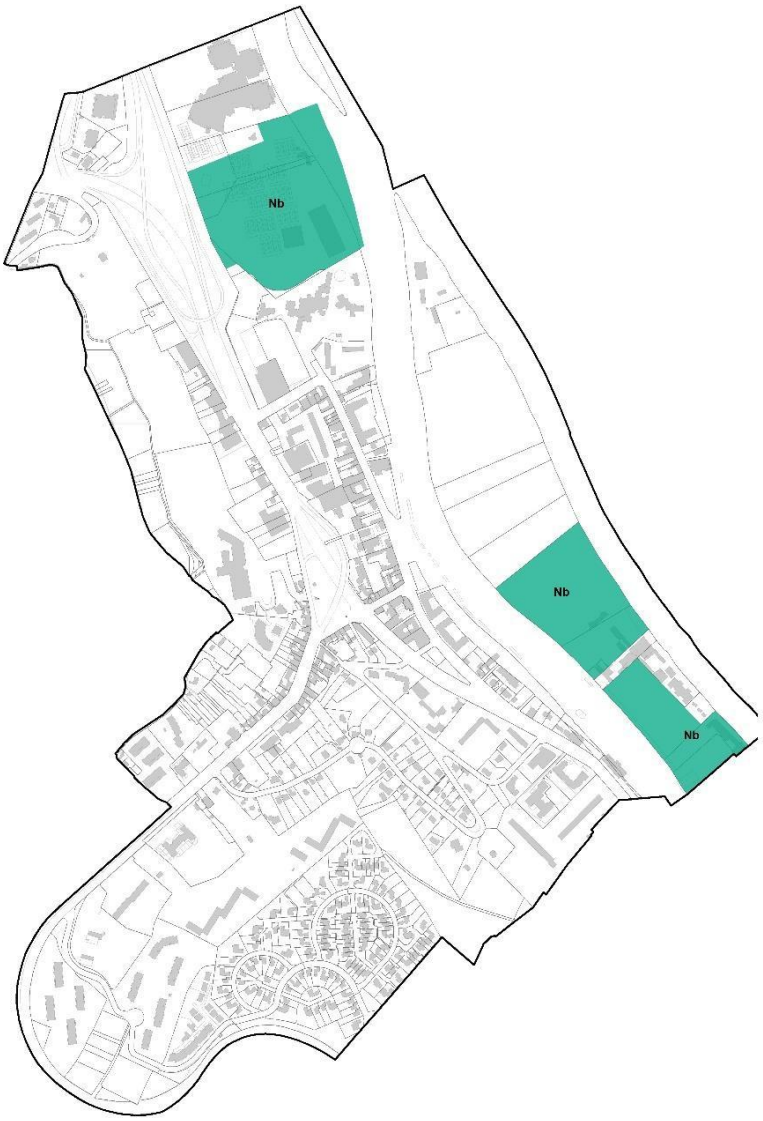


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement			Uniquement les constructions à destination de logement strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
	administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			À condition de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale du site.
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à destination de logement est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'application du présent règlement augmentée de 50 m² de surface de plancher.

Pour les équipements sportifs, l'emprise au sol est limitée à 5% de la superficie du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m au faîtage et à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, superstructures comprises.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

L'éclairement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, L'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre
Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné,

L'utilisation du bac acier, et du bardeau bitumineux est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites ;

Les clôtures

Règles générales :
L'utilisation de plaque de béton, plaque de plastique, est interdite.

Les clôtures en limite séparative :
Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres

Les clôtures à l'alignement en bordure des voies
Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.
La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

Les écrans pare-vue :
Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits par le présent règlement est également interdite pour les écrans pare-vue.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie sur laquelle elles sont fixées.

Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique… ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Rappel :

Protection architecturale :

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 70% minimum de leur superficie.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque les modalités de fonctionnement des équipements sportifs l'imposent.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

- Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :
  - Largeur : 2,50 m
  - Longueur : 5 m
- Un dégagement de 5 m doit être également prévu.
- Les places commandées comptent pour ½ place.

Nombre de places à réaliser :

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	▪ Il est imposé au minimum 1,7 place par logement ▪ Lorsque le projet comporte plusieurs logements (à partir de 3 logements), il doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

<u>Aménagement et/ou extension d'une construction existante :</u>

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles, disposer des aménagements adaptés et respecter les règles suivantes :
  - Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 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.
  - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les **constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :** A minima 1 place pour 10 employés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :
Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

Tout aménagement devra respecter les dispositions du règlement de voirie communal annexé au PLU.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Assainissement :

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau s'il existe est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Écoulement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnées de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.
D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble …) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N1, N2, N3 et N4

N1, N2, N3 et N4 sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités. Ils ont des vocations différentes :

- **N1** : secteur dédié à la réalisation d'un nouveau bâtiment d'accueil pour le château de Monte-Cristo.
- **N2** : secteur dédié à la réalisation d'un projet culturel sur la pointe de l'Île de la Loge, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui est liée.
- **N3** : secteur regroupant les bâtiments d'Emmaüs.
- **N4** : secteur dont le règlement permet la réorganisation des jardins familiaux conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui est liée.

Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 22 sous destinations des constructions, à savoir :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION	Logement		
	Hébergement		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	N2, N4	au sein de la zone N3, uniquement dans le volume des constructions existantes. Au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m²
	Restauration	N2, N3, N4	Au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m²
	Commerce de gros		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	N2, N3, N4	Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m².
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie		
	Entrepôt	N1, N2, N4	Uniquement au sein de la zone N3, dans le volume des constructions existantes.
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N2 ,N3,N4	Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m².

Zones N1, N2, N3 et N4

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N2,N3,N4	Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m².
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public	N3, N4	Uniquement au sein de la zone N2 dans la limite de l'emprise des constructions existantes. Uniquement au sein de la zone N1 dans la limite de 200 m².
	Lieux de culte		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	N1, N2, N3	Uniquement au sein de la zone N4, dans le respect des prescriptions de L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame verte et bleue ».
	Exploitation forestière		

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aménagements paysagers et cheminements nécessaires à l'accessibilité du pavillon d'accueil du domaine de Monte Cristo

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dans les secteurs N2, N3 et N4 : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Au sein du secteur N1, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du secteur.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs N2, N3 et N4 : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Au sein du secteur N1, les constructions s'implantent librement à l'intérieur du secteur.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

N1 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m² de surface.

N2 et N3 : L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (24/09/2019), soit :
- N2 : 555m² ;
- N3 : 2 825 m².

N4 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m² de surface totale de plancher. Chaque abri de jardin ne pourra excéder 10 m² de surface de plancher, (ils peuvent être accolés conformément à l'OAP Trame verte et bleue – Restructurer les jardins familiaux).

5/ La hauteur maximale des constructions

N1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

N2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

N3 : La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

N4 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut de la construction.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

L'éclairement des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, L'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre
Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation du bac acier, et du bardeau bitumineux (Shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites ;

En secteur N1 est autorisé l'utilisation de matériaux contemporains ou naturels en toiture ou en façade tel que bois, zinc, inox…

Les clôtures

Règles générales :

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, est interdite.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés

Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures à l'alignement en bordure des voies

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admis à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

La hauteur des portails n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

Les écrans pare-vue :

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique… ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Rappel :

Protection architecturale :

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 80% minimum de leur superficie.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :
Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

Tout aménagement devra respecter les dispositions du règlement de voirie communal annexé au PLU.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront être obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Assainissement :
À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

Ecoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau s'il existe est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Ecoulement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnées de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.
D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

En cas d'insuffisance ou d 'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble …) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

DÉFINITIONS - GLOSSAIRE

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.
La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

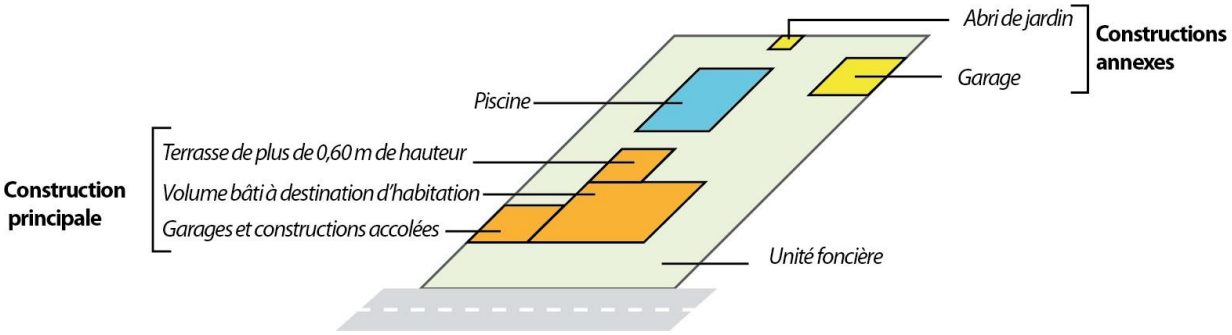
Alignement par rapport aux voies :
L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Aménagement dans le volume existant :
Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface habitable (surface de plancher) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Clôture :
Une clôture sert à clore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Construction annexe :
Est considéré comme une annexe, une construction non affectée à l'habitation qui est séparée (donc non contiguë) de la construction principale à usage d'habitation : il s'agit notamment de garage, abri de jardin, abris piscine, remise à bois... Au vu de leur gabarit réduit, les constructions annexes bénéficient de règles d'implantation spécifiques plus souples que les autres types de construction. L'emprise au sol cumulée des constructions annexes ne doit pas excéder 30 m² par unité foncière.
Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale.
Au sens du présent règlement, les piscines (non pourvus de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. A ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables.

Construction principale :
Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinées à l'habitation : garage, abri de jardin, mais aussi les piscines et abris de piscine. Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale.



Construction principale

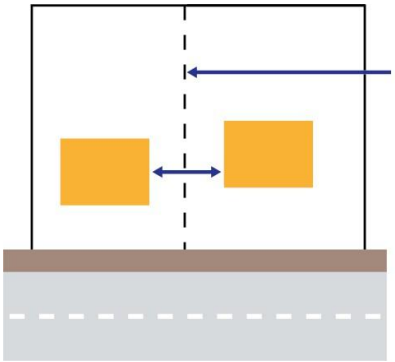
Autres éléments complémentaires

Cour commune :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions projetées sur ce terrain « unique » doivent cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.



L'application de la «cour commune» revient à ne plus considérer la limite séparative.

Lors des instructions, la règle applicable devient celle relative à la distance entre deux constructions sur une même unité foncière

Cote de référence :

La cote de référence correspond pour un terrain donné à la cote altimétrique qu'atteindrait l'eau sur ce terrain pour une crue exceptionnelle.

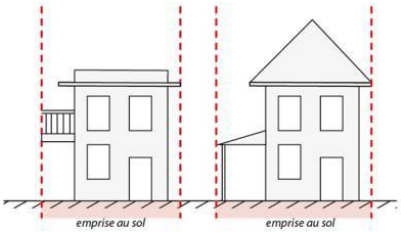
Emplacement réservé :

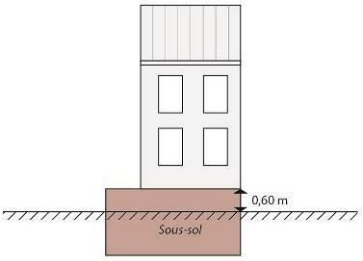
Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain

(constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses ou débord de sous-sols de 0,60 mètre ou plus par rapport au terrain naturel. Les piscines non couvertes réalisées, (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.





La projection au sol de la toiture est prise en compte à partir d'un débord supérieur à 30 cm mesuré perpendiculairement au mur du bâtiment.

Espace Boisé Classé :
C'est une protection particulière instituée par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espace de pleine terre :
Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons, les terrasses, les places de stationnement aériennes, les accès des véhicules, même traités avec un matériau perméable ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre au sens du présent règlement. Les espaces de pleine terre sont support de végétal.

Espaces Paysagers Remarquables :
Protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Espaces perméables :
Les espaces perméables se composent des espaces de pleine terre ainsi que des espaces libres de toute construction qui sont aménagés avec des matériaux poreux permettant une infiltration des eaux de pluie.

Extension :
L'extension consiste en une augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

Façade :
Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur au faîtage :
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

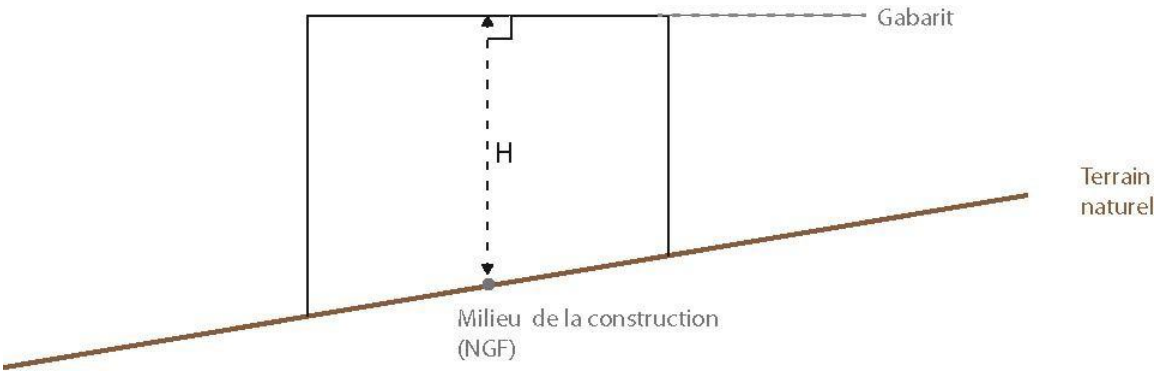
Hauteur à l'acrotère :
Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Hauteur à l'égout :
Hauteur mesurée à la gouttière.

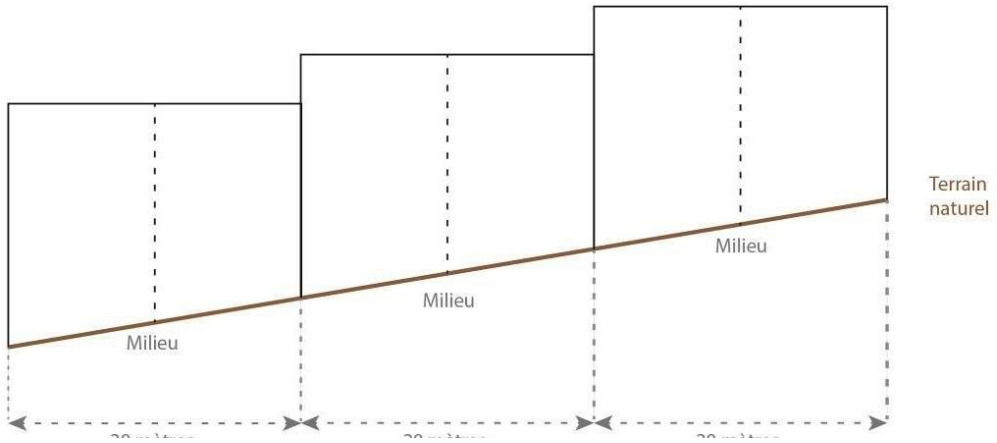
Hauteur des façades :
La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Calcul de la hauteur en cas d'unité foncière en pentes

En cas d'unité foncière en pentes, la hauteur est mesurée au point moyen c'est-à-dire à la côte N.G.F (nivellement général de la France) pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel



Si le linéaire de façade est supérieur à 12 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 12 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).

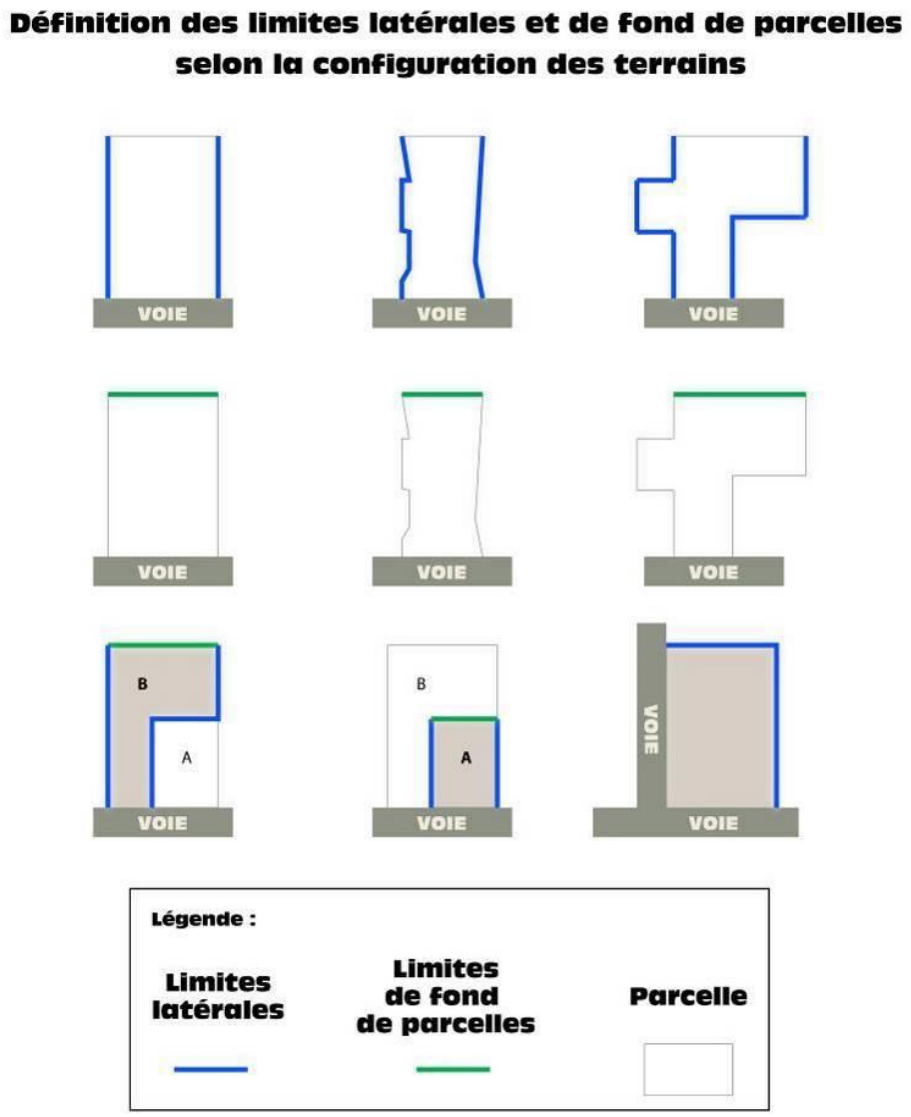


Les installations classées :
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par

décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories

- les installations classées non soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limite séparative et limite de fond de parcelle :



Marge de recul ou de retrait :

Il s'agit de la distance de retrait imposée par le présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public et, la limite de parcelle et une autre construction.

Murs de soutènement :

Murs réalisés pour soutenir les terres en dessous de la clôture.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses à plus de 0,60 mètres du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les châssis de toit,
- le perron d'un escalier extérieur.

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

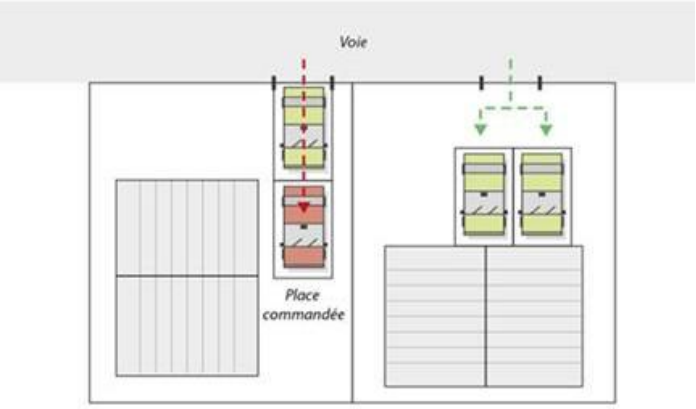
- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

Pare-vue :
Dispositif indissociable de la construction, de 1,90 mètre de hauteur minimum.

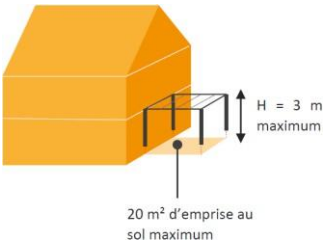
Piscine :
Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau. Les piscines (non pourvues de dispositif de couverture) ne sont pas identifiées comme des constructions annexes et ne consomment pas d'emprise au sol. Elles doivent toutefois respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre, d'espaces perméables, et d'implantation.
Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture, elle constitue de l'emprise au sol (cf. photo ci-contre).

Place commandée :
Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Place de stationnement couverte :
Au sens du présent règlement, une place de stationnement couverte est une place abritée et close sur au moins trois côtés de la place de stationnement. Les carports et pergolas ne sont pas considérés comme des places couvertes.

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 30 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut. Il ne peut être réalisé qu'un abri carport par logement.



Rez-de-chaussée :
Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

Sous-sol :
Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Terrain naturel :
Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Voie privée :

La notion de voie doit être appréciée essentiellement au regard de deux critères :
- la voie doit desservir plusieurs propriétés, et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation, sa largeur ne peut en aucun cas être inférieure à 3 ,50 mètres.

Une voie privée peut constituer une voie de desserte, à condition d'être utilisable par plusieurs propriétés et d'être ouverte à la circulation du public. La circonstance que la voie constituerait une impasse n'empêche pas qu'elle puisse être qualifiée de « voie ».
En vis-à-vis des voies privées ce sont les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies qui sont applicables.

ANNEXES

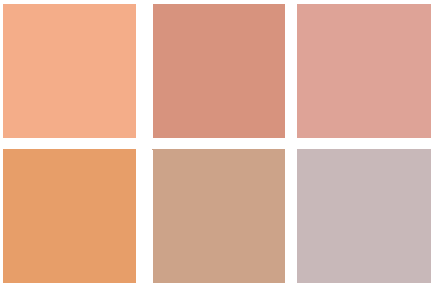
Nuancier :

Un ton plus clair ou plus foncé pourra être admis sous réserve d'être en harmonie avec les teintes présentées ci-après.

Enduits :

Façades :

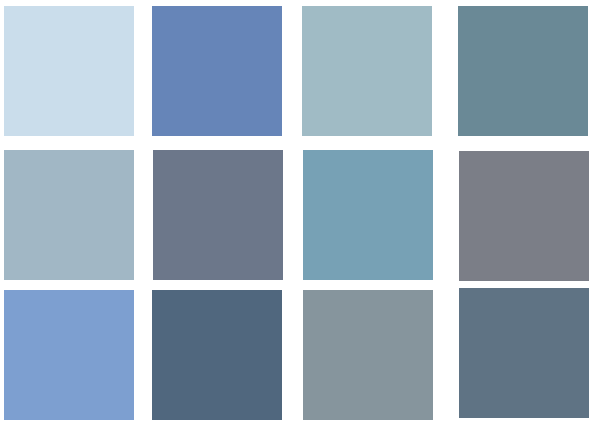
Soubassements :



Façades commerciales :

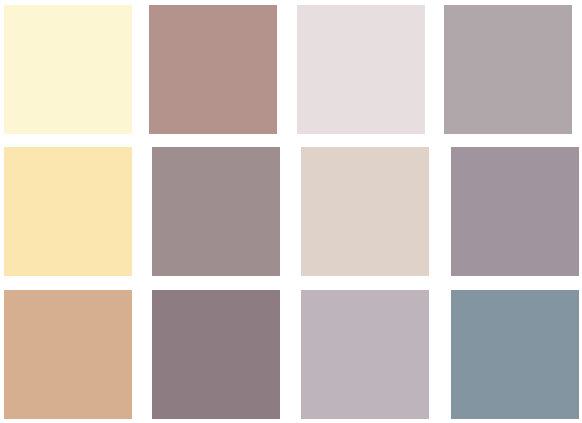
Menuiseries, volets et portes :

Pastels bleus :



Pastels verts :

Beige et gris :



Ferronneries, volets et portes :

Foncés :