

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE 6 : REGLEMENT ECRIT



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2024



INTRODUCTION



INTRODUCTION.....	6
1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU	6
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	6
3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	8
4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT	8
5. UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT	9
DISPOSITION GÉNÉRALES	11
1. REGLES DE CONSTRUCTION :	11
2. ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES :.....	11
3. ADAPTATIONS MINEURES.....	11
4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	11
5. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS.....	12
6. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU	12
7. DEROGATION AUX REGLES DU PLU	12
8. EMPLACEMENTS RESERVES	12
9. ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLES L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME).....	12
10. ENSEMBLES PAYSAGERS IDENTIFIÉS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : ..	13
11. ARBRES REMARQUABLES (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	13
12. PROTECTION DES ARBRES ET PLANTATION.....	14
13. CONSTRUCTION OU ENSEMBLE DE CONSTRUCTION A PROTEGER (AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME).....	14
14. CONSTRUCTION OU ENSEMBLE DE CONSTRUCTION IDENTIFIÉ (AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)	14
15. PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS	15
16. PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	15
17. SITES ARCHÉOLOGIQUES.....	16
18. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	16
19. RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AXES DE RUISSELLEMENT	17
20. PROTECTION DES ZONES HUMIDES	17
21. SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME 17	17
22. SECTEUR DE DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE ET LES RISQUES DE TASSEMENT.....	18
23. DÉROGATIONS EN MATIERES D'ISOLATION THERMIQUE.....	18
24. POLLUTION DES SOLS.....	19
25. PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE	19
26. LUTTE ANTIVECTORIELLE	19
27. EXPLOITATION DU RÉSEAU GRTGAZ	20
28. EQUIPEMENTS PUBLICS	20
29. NAPPPE THERMALE.....	20
LEXIQUE.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	41
ZONE UA.....	41
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	42
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	45

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	53
ZONE UCV.....	59
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	60
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	63
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	73
ZONE UE	81
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	82
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	84
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	87
ZONE UI	93
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	94
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	97
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	111
ZONE UIG.....	118
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	119
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	122
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	134
ZONE UC.....	142
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	143
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	146
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	156
ZONE UP	164
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	165
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	168
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	179
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	186
ZONE N	186
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	187
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	190
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	198
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	204
ZONE A	204
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	205
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	207
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	213
ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT.....	216
LISTE DES ESSENCES A PRIVILEGIER	216
LISTE DES ESSENCES A PROSCRIRE	218

INTRODUCTION

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de FRANCONVILLE-LA-GARENNE. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42-1 du code de l'urbanisme.

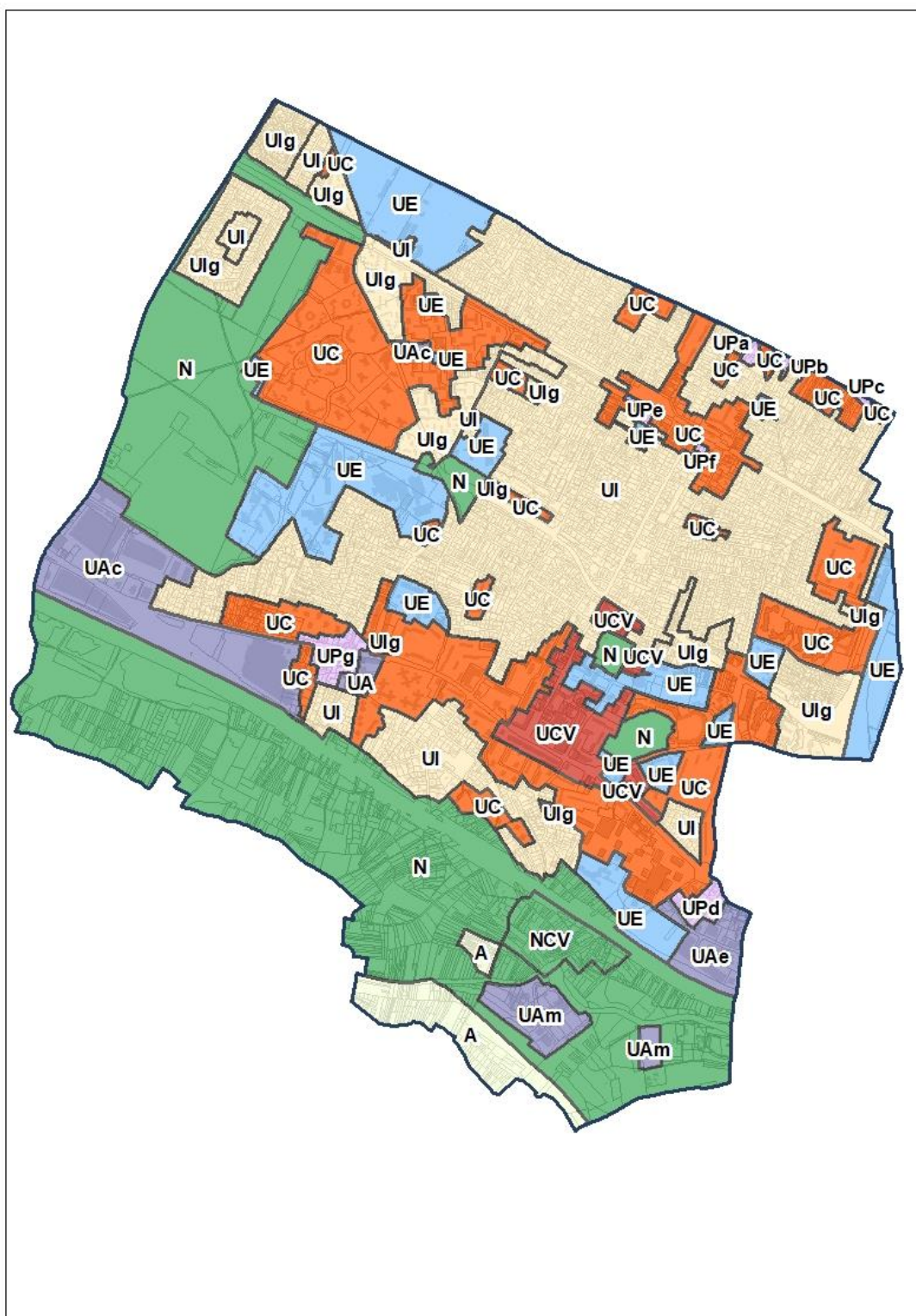
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la protection de la trame verte et bleue



Plan des zones en couleur – illustration à caractère indicatif

3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles précisent l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (la localisation des constructions, leur destination, etc.),

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

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : lexique
- **Partie 3** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 4** : dispositions applicables à la zone naturelle ~~et la zone agricole~~
- **Partie 5** : dispositions applicables à la zone agricole
- **Partie 6** : annexes

5. UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique



ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (**plan de zonage**) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *Emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.



ETAPE 2 : Consulter les **annexes** du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté



ETAPE 3 : Consulter le **règlement écrit** qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.

I – DISPOSITIONS GENERALES



DISPOSITION GÉNÉRALES

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de FRANCONVILLE-LA-GARENNE. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42-1 du code de l'urbanisme.

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 du Code de l'urbanisme.

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

- aux périmètres de travaux publics,
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- à la réalisation de réseaux.

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.

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

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

1. REGLES DE CONSTRUCTION :

Tout bâtiment créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses 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.

2. ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES :

En application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, 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 à l'article L.161-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

3. ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans le cas présent, le PLU autorise la reconstruction à *emprise au sol* identique, et sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des règles du PLU dans les conditions ci-dessus, et dans le respect du plan de prévention des risques naturels.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

6. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

7. DEROGATION AUX REGLES DU PLU

En dérogation du 2° 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 de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

8. EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en *Emplacement réservé* ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

9. ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLES L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des *arbres* isolés, des haies ou réseaux de haies, 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les *accès* aux

propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

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.

Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés. Le défrichement et abattage des arbres est autorisé uniquement si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires.

10. ENSEMBLES PAYSAGERS IDENTIFIÉS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Espace paysager inconstructible :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui doivent être préservés.

Ces espaces sont totalement inconstructibles et doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité.

Ensemble paysager à protéger ou à mettre en valeur :

A l'intérieur de l'ensemble paysager identifié au document graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

11. ARBRES REMARQUABLES (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de

rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

12. PROTECTION DES ARBRES ET PLANTATION

Toutes coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Pour toute unité foncière d'une superficie supérieure ou égale à 300 m², il est exigé la plantation d'au moins un *arbre* de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.

Les *arbres* de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des *limites séparatives*.

Un périmètre non-imperméabilisé d'1,50 mètre doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les *arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents, dans un délai de moins d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Les arbres *d'alignement*, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes en taille à terme, plantées en cohérence paysagère de l'*alignement* préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'*arbres* et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

13. CONSTRUCTION OU ENSEMBLE DE CONSTRUCTION A PROTEGER (AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale

14. CONSTRUCTION OU ENSEMBLE DE CONSTRUCTION IDENTIFIÉ (AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination restauration, hôtel, service, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autre hébergement touristique est autorisé selon les conditions prévues par ledit article.

15. PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

16. PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

17. SITES ARCHÉOLOGIQUES

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune figure sur le plan en annexe. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du Préfet de Région.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

18. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La règle suivante est applicable à :

- tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau ») ;
- toute ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement ;
- toute modification substantielle ou tout changement notable de IOTA (en application des articles L. 181-14 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles L. 181-14 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant ;
- tout projet d'aménagement (construction, voirie, parking,...) d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols.

Tout projet soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement ainsi que tout projet d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, doit respecter les principes suivants de manière cumulative :

- gérer prioritairement les eaux pluviales en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant la mise en place de techniques de gestion « à la source » adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8mm), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies générant des ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « limité » vers les eaux douces superficielles au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant tout aménagement (équivalent terrain nu) sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillés le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes - gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe thermique, ou encore aux

règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

19. RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AXES DE RUISSELLEMENT

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement de l'eau de pluie sur un bassin versant, de façon diffuse ou concentrée, qui se poursuit jusqu'à ce qu'il rencontre un élément du système hydrographique (une rivière, un marais), un réseau de drainage (enterré ou surfacique) ou un point bas où il s'accumulera.

La commune est soumise au risque de ruissellement. Dans l'objectif d'une maîtrise de ce risque, les constructions devront être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux axes identifiés sur le règlement graphique.

20. PROTECTION DES ZONES HUMIDES

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides probables identifiées sur le document graphique :

En amont de tout projet de construction, une étude devra justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées identifiées sur le document graphique :

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Toute zone humide doit être protégée et sa gestion doit être définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

21. SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une carrière, d'une plate-forme de valorisation de produits minéraux inertes et de la fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil, ainsi

que les constructions nécessaires à la commercialisation des produits et matériaux issus de l'activité de carrières. Sont aussi admis les dépôts de matériaux divers.

22. SECTEUR DE DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE ET LES RISQUES DE TASSEMENT

La dissolution naturelle du gypse :

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans les secteurs identifiés, il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Les risques de tassement :

- Les terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal qui présentent des risques de tassement liés à des terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, toute construction doit être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.

- Terrains compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal qui présentent des risques de tassement liés à des terrains compressibles. Dans ces secteurs, il conviendrait de s'orienter vers une utilisation du sol compatible avec le caractère compressible des terrains. Dans le cas où l'équipement, voire l'urbanisation de ces secteurs serait envisagée, une étude de sol préalable devrait être préconisée. Les permis de construire pourront être soumis à l'avis de l'inspection général des carrières.

23. DÉROGATIONS EN MATIERES D'ISOLATION THERMIQUE

Pour rappel, conformément au décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et en application de l'article 7 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, les articles L-152-5 et R152-6 à R152-9 du Code de l'urbanisme autorisent des dérogations, d'aspect extérieur des constructions, de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles édictées dans le règlement du PLU en vigueur. Ces dérogations peuvent être autorisées uniquement dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

En outre, il est précisé que la mise en œuvre cumulée des dérogations prévues ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme. De plus, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant

Ces dérogations ne sont pas applicables :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Enfin, l'article L152-5-2 du Code de l'urbanisme précise « en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

La mise en œuvre de cette dérogation ne peut être autorisée que « *dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.* »

24. POLLUTION DES SOLS

Une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement de destination, notamment pour l'habitation ou équipement d'intérêt collectif. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les destinations projetées par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées ».

25. PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Les dispositions de l'arrêté ministériel du 26 septembre 2013 et de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 relatifs à l'isolement acoustique pour les zones urbaines à proximité des voies de transport bruyantes doivent être appliquées conformément à la réglementation en vigueur.

26. LUTTE ANTIVECTORIELLE

Le moustique-tigre *Aedes albopictus* se caractérise par la multitude de ses gîtes de reproduction, constitués par tout récipient ou objet pouvant recueillir de l'eau, souvent de petite voire de très petite taille et mobile.

Des mesures constructives et d'aménagements doivent être prises et peuvent prendre la forme d'évacuation gravitaire des toits terrasses, interdiction des dallages/planchers suspendus, soin dans la planéité des sols artificiels (ornières/flaques), interdiction des noues d'infiltration en milieu naturel peu perméable et imperméable, création des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts, emploi des regards de collecte d'eau pluviale dans décantation et couverts (limitation des regards à grille)...

Une attention doit également être portée pendant les phases chantier pour éviter la création de points d'eau stagnante.

27. EXPLOITATION DU RESEAU GRTGAZ

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017)
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Pour tout projet il est nécessaire de consulter GRTgaz à l'adresse suivante :

BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com

Ou via l'adresse postale suivante :

GRTgaz

Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers

Direction des Opérations - Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien

Immeuble Clever, 7 rue du 19 mars 1962

92622 Gennevilliers Cedex

28. EQUIPEMENTS PUBLICS

Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones pour les constructions, installations et travaux visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel ainsi que ceux liés aux infrastructures ferroviaires (construction et gestion de structures).

29. NAPPPE THERMALE

La commune de Franconville est localisée en partie au sein du bassin d'alimentation de la nappe thermique d'Enghien-les-Bains. Au sein du bassin d'alimentation de la nappe thermique, est autorisée sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent.
- Les ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes sous réserve d'être sélectif (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois), être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface.

II – LEXIQUE

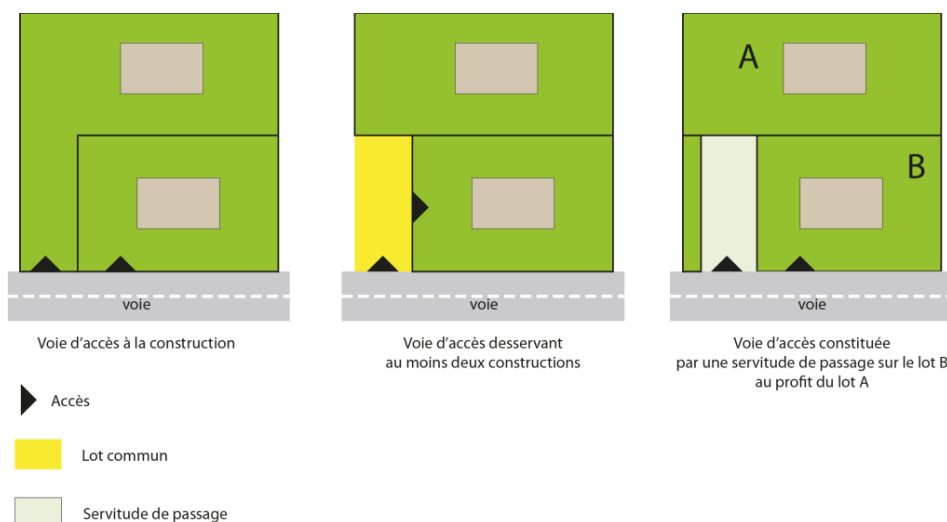


LEXIQUE

Accès et voie :

L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique ou privée qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des *accès* sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'*accès* (véhicule ou piéton).

La *voie* est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



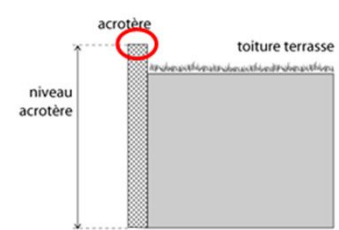
Abris légers/ carports :

Les abris légers de type carports 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 20 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut. Il ne peut être réalisé qu'un abri carport par logement.

Les abris légers de type abris poubelles sont des structures fermées en partie ou sur la totalité de ses faces et non couvertes. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 2 m² pour une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il ne peut être réalisé qu'un abri poubelles par terrain.

Acrotère :

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.



Affouillement :

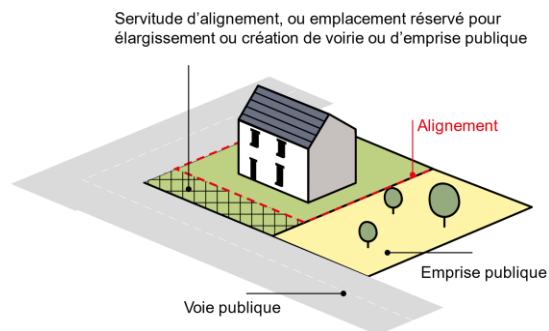
Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement :

L'alignement est la limite entre la voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique et carrossable, ou l'emprise publique et la propriété riveraine. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en recul.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement seuls les débords de toiture et les éléments de modénature (corniche, encadrement...) sont autorisés en débord.

Les éléments tels que balcon, bow-window ne peuvent pas être implantés en surplomb de la rue et/ou de l'espace public.



Annexe :

Voir « Construction annexe »

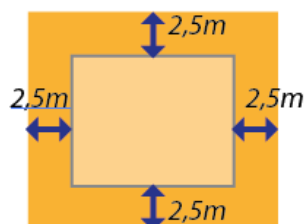
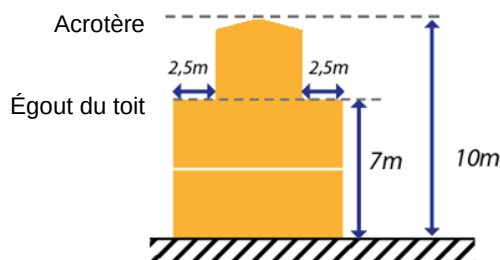
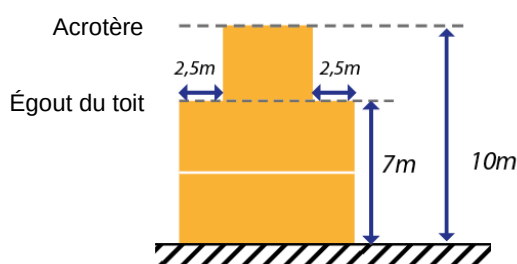
Arbre :

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une capacité de développement supérieure à 5 mètres à maturité et/ou d'un tronc d'une circonférence d'au minimum 25 cm mesuré à 1,30 mètre de haut à compter du sol.



Attique :

Niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait de 2,5m par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction. En toutes zones, les attiques sont limités à un seul niveau (*hors zone UPd*).



Balcon :

Plateforme ouverte en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec une pièce.

Bâtiment :

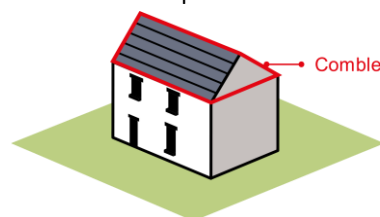
Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture permettant la fermeture totale.

Clôture :

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) et/ou de plantation de végétaux (haies...), qui délimite un terrain qui sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

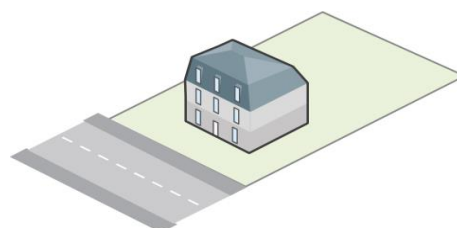
Comble :

Le *comble* est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment. Au sens du présent règlement, les combles correspondent à l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, dont la hauteur du mur de combles ne dépasse pas 1 m. Si la hauteur du mur de combles est supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction. La hauteur du mur de combles correspond au niveau entre le niveau du sol brut des combles et l'intersection du plan de façade et du plan supérieur de la charpente du toit.



Comble à la Mansart

Un comble à la Mansart est constitué d'une toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.



Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction principale :

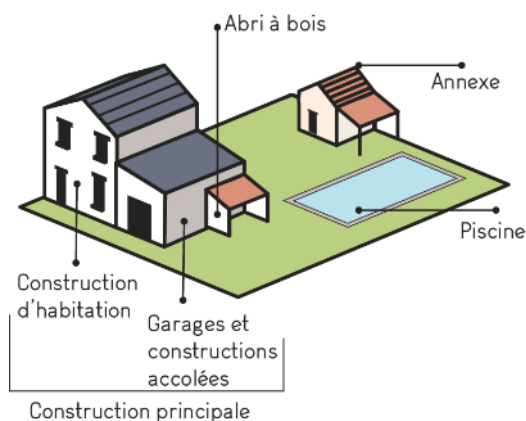
La *construction principale* correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal. Il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur de la couverture inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut), etc.

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation, lié et complémentaire à la destination de la construction principale ;
- une construction à usage d'abri de jardin, locaux vélos, locaux pour conteneurs, remises à bois, chaufferie, garages... sans jamais qu'elle puisse être utilisée en tant que logement ou local d'activité ;
- une construction non contiguë à une *Construction principale* ;
- une construction d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2,2 m à la gouttière et 3,50 m au faîtage.



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*. Toutefois, n'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 8 m² dépourvue de façade sur au moins un côté. Dans ce cas, cette construction sera considérée comme une annexe.

Le nombre d'annexes est limité à deux constructions par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU (03/10/2024).

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*. (cf. définition « *piscine* » ci-après), mais comme des *installations annexes*.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une *construction existante*.

Une construction édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Destination et sous-destination des constructions :

(articles R. 151-27 à R. 151-19 du Code de l'urbanisme)

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 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : s les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i> La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ». 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).

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
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 téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	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)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
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'Carte 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 ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
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. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
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.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT 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'État, 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 <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, 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.	Équipements 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 les transformateurs électriques, etc.
Établissements 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.	Établissements 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.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
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 <i>piscines</i> ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...)
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
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. 311-1 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.

Égout du toit :

L'*égout d'un toit* (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit.

Emplacement réservé :

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

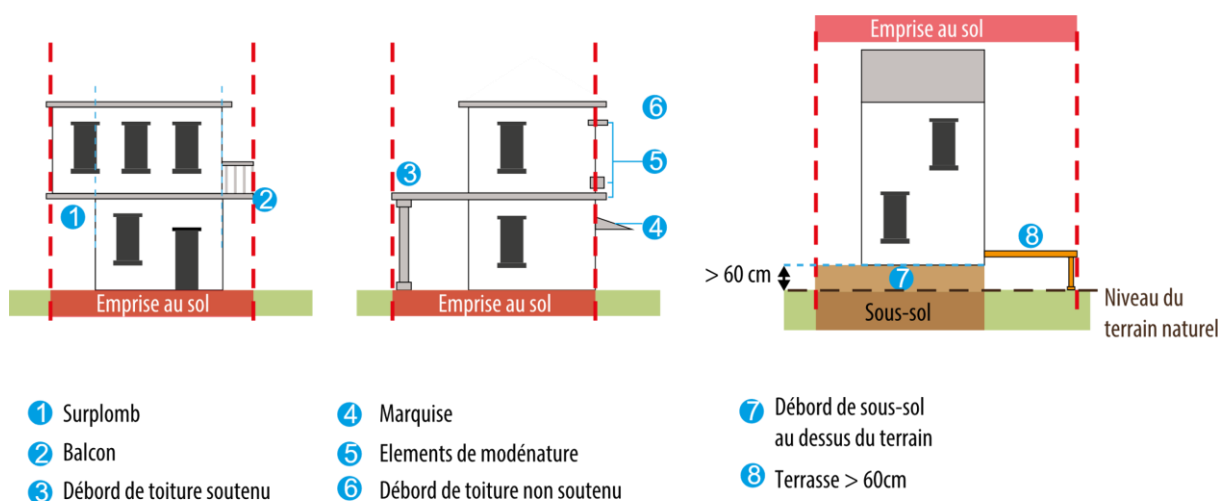
L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'*emprise au sol* totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'*emprise au sol*. Pour le cas des *piscines*, voir chapitre dispositions communes.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU. L'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière*.

**Espaces libres ou espaces non bâtis :**

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

Espace vert de pleine terre :

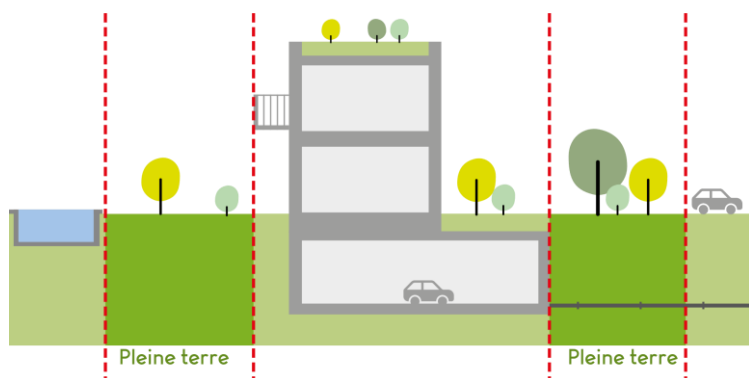
Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les piscines
- les espaces de circulation automobile, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.
- Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifiée de pleine terre.



Espace vert sur dalle :

Ces espaces sont considérés comme des espaces verts en superficie mais qui reposent sur une dalle construite à une certaine profondeur. La couche végétale n'est pas complètement en lien direct avec les strates du terrain naturel. Une toiture terrasse végétalisée, une dalle végétalisée au-dessus d'un parking, des bacs ou pots peuvent rentrer dans cette catégorie.

Les espaces végétalisés sur dalle pour être comptabilisés comme « espace perméable » doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés sur dalle ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces verts de pleine terre.

Espace perméable :

Un *espace perméable* est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon
Platelage bois

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Essences indigènes :

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension :

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Si les dimensions sont supérieures à la *construction existante*, il s'agit alors d'une nouvelle construction et non d'une *extension*. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la *construction existante*. N'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 8 m² dépourvue de façade sur au moins un côté.

Exhaussement :

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais.

Façade :

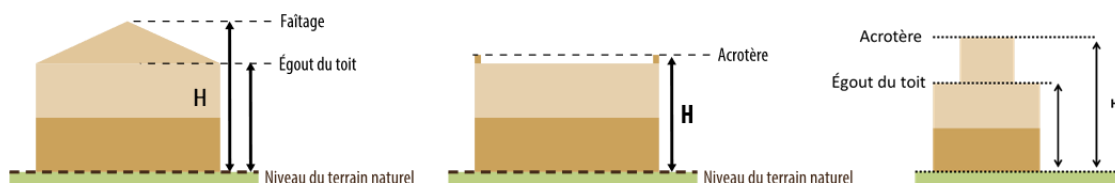
Les *façades* d'un *bâtiment* ou d'une *construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

Faîtage :

Le *faîtage* correspond au sommet des *pans* d'une *toiture*.

Hauteur des constructions :



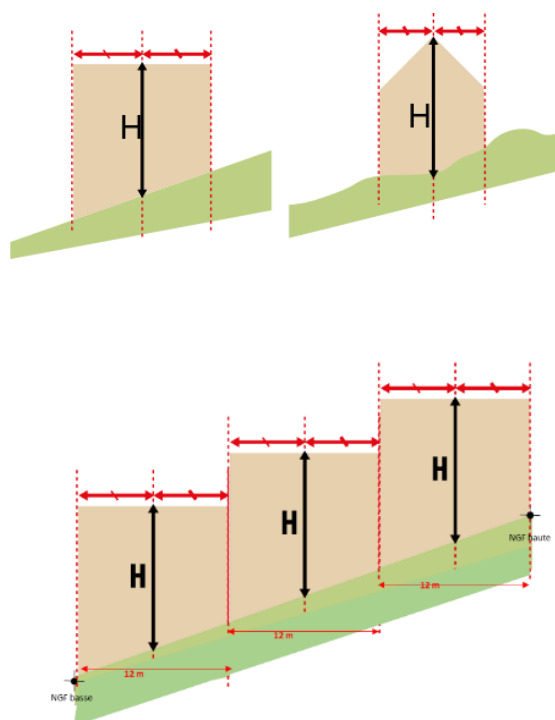
La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de l'autorisation. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. Les cheminées sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur. Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 1 mètre maximum en plus de la hauteur totale du bâtiment et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public. Les cabines d'ascenseur doivent être placées sous combles.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation 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.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas d'unité foncière en pentes, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian calculé entre la cote N.G.F (nivellement général de la France) la plus élevée de la construction et la cote N.G.F la moins élevée de la construction, c'est-à-dire à la cote N.G.F 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'excèdera 12 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).



Installation annexe ;

Est considérée comme *installation annexe* une installation à usage de loisirs ou sportifs (par exemple piscine ou terrain de tennis), établie sans aucune construction en élévation hormis la clôture légère pouvant être réalisée sur ses abords à des fins de praticité ou de sécurité.

Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

Jour de souffrance :

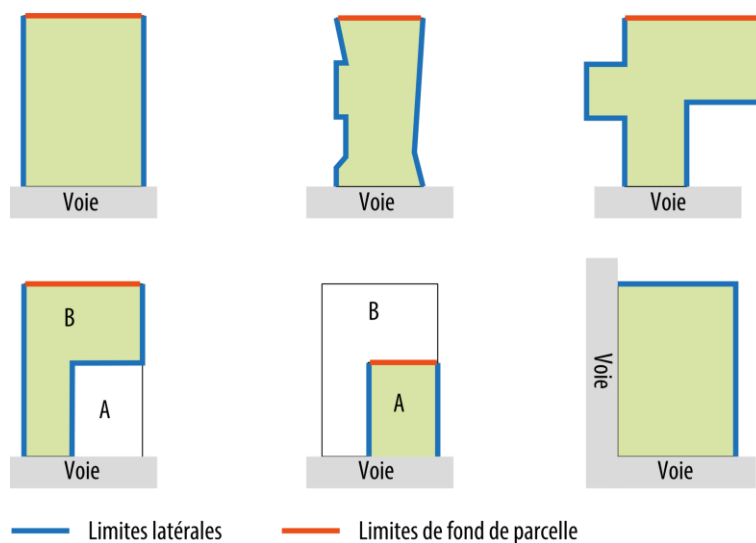
Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de *l'unité foncière* par rapport aux *voies* publiques et emprises publiques et privées.

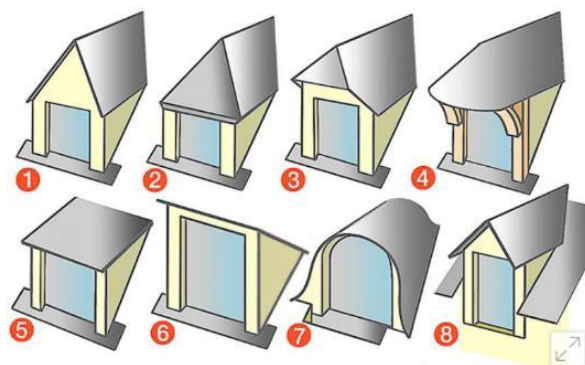
Les *limites séparatives* peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la *voie* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

**Loggia**

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lucarne :

Une *lucarne* est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour ou de l'aération. La *lucarne* est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une *couverture* généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La *lucarne* est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.



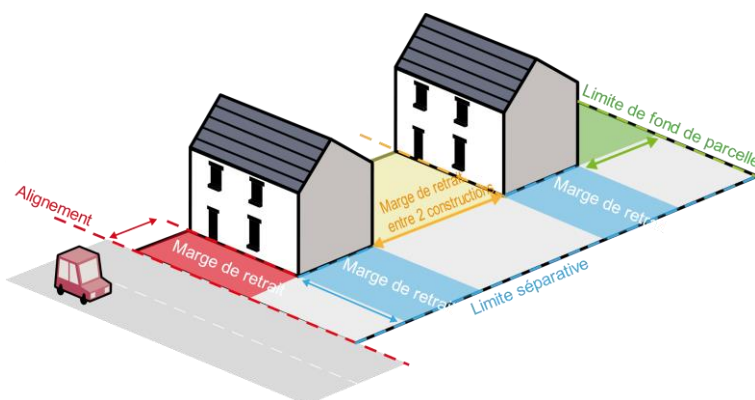
1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Illustrations non exhaustives

Marge de de retrait :

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les *voies* ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

La *marge de retrait* minimale peut être fixe, dépendante de la *hauteur des constructions*, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



Mode de calcul de la distance de retrait :

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative ou de l'autre construction située sur le même terrain. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitude entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) ou l'acrotère en cas de toiture terrasse et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction.

Ouvertures créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,

- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ouvertures ne créant pas de vue(s) :

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'*ouverture* ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre opaque,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'*ouverture* de toute nature donnant sur la terrasse hors *accès* technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la *couverture* (fenêtre de type Vélux).

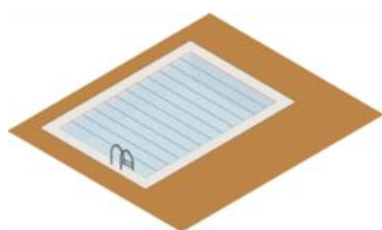
Pan d'une toiture :

Surface plane formée par un versant de toiture.

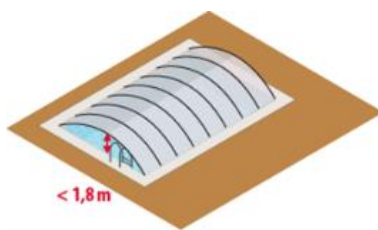
Parement : Le *parement* correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques. Il peut également s'agir d'un revêtement qui permet d'habiller une façade ou un mur.

Piscine :

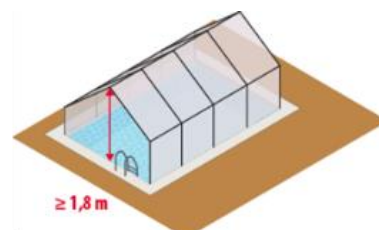
Une *piscine* est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La *piscine* concerne également la catégorie SPA/bassin d'agrément. Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.



Piscine non couverte



Piscine non couverte



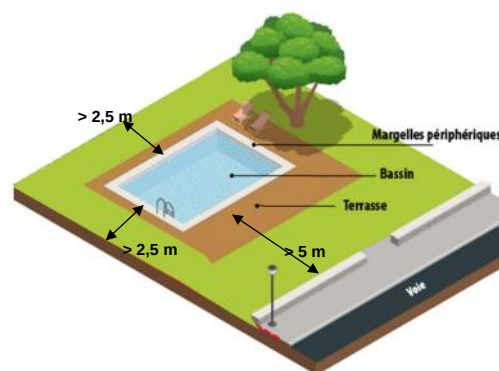
Piscine couverte

Les *bassins de piscines* non couvertes devront être implantées en retrait d'au moins 2,5 mètres des limites séparatives.

Les *piscines* couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.

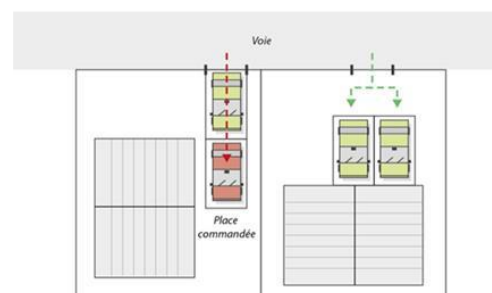
Les installations techniques doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les bassins de *piscines* devront être implantés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.



Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place de stationnement extérieure ou intérieure qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.

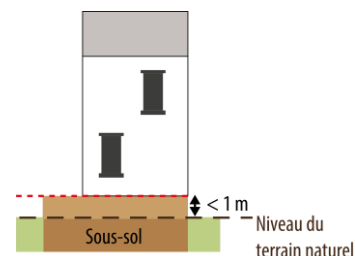


Pignon et mur pignon :

Le pignon est une façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture, sauf en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent tous les murs extérieurs qui ne possèdent pas de baies.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du *sous-sol* n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation :

La *surélévation* est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher :

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La *surface de plancher* de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- 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 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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.

Terrain :

Voir « *unité foncière* »

Terrain naturel :

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction à la date de dépôt de la demande.

Toiture :

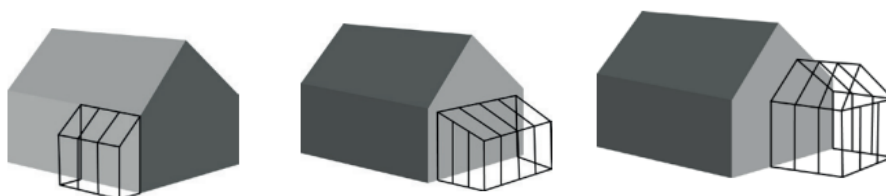
Une *toiture* (l'ensemble des toits d'un bâtiment) est une couverture généralement supportée par une charpente. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs pans, ou être plane (toiture-terrasse). Elle peut comporter des ouvertures de type lucarne, châssis de toit.

Unité foncière :

Une *unité foncière* est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une *voie* ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Véranda :

La véranda est un espace clos dont les parois sont faites de vitrages. C'est une pièce qui met en relation la maison et son environnement. Dans l'architecture bioclimatique, la véranda peut servir à chauffer l'habitation grâce aux apports solaires.



Voie ou emprise publique ou privée :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



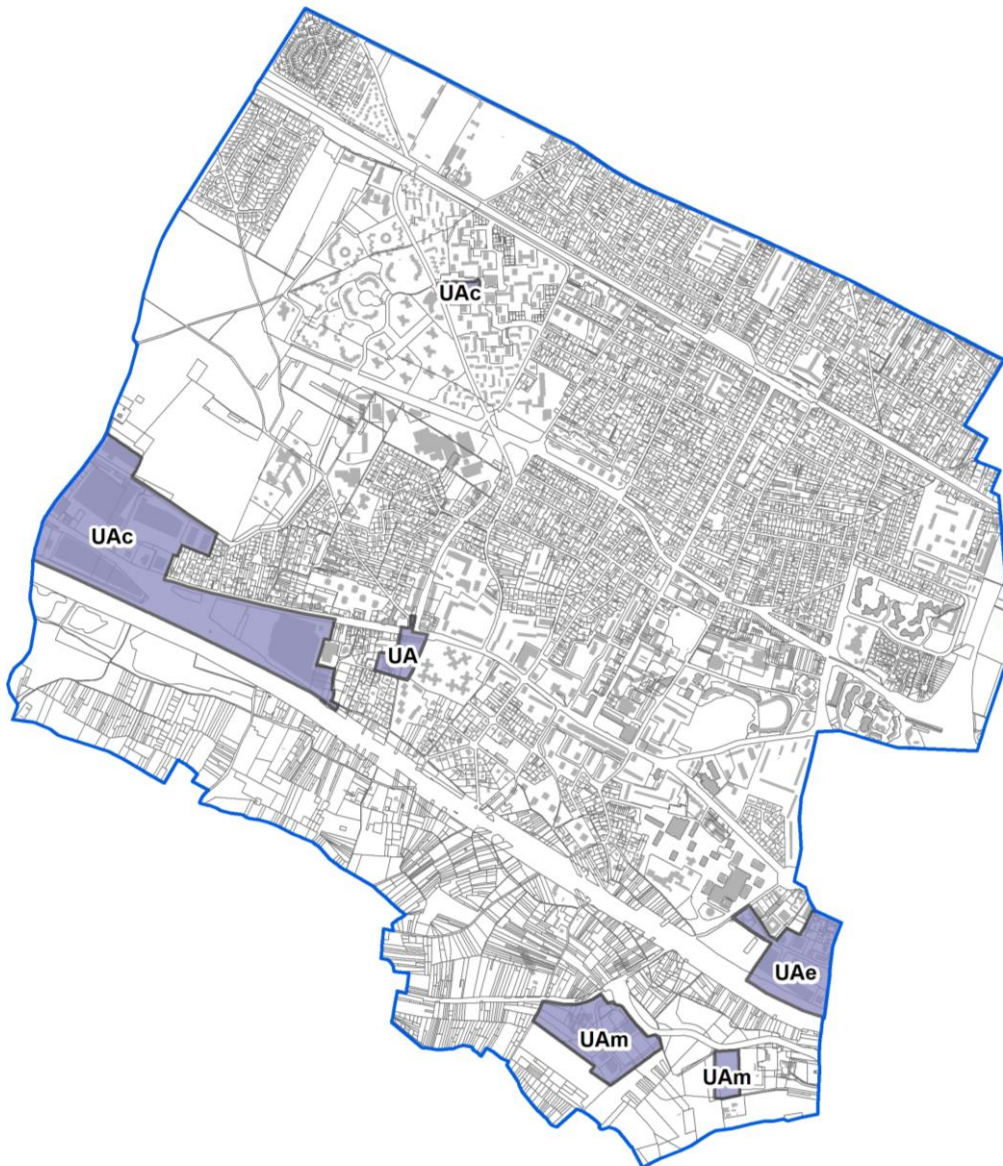
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone regroupe les zones d'activités économiques et artisanales de la ville. Elle comprend trois sous-secteurs :

- UAe a pour vocation spécifique d'accueillir des activités mixtes et tertiaires hors commerces
- UAc a pour vocation d'accueillir plus spécifiquement des activités liées aux commerces.
- UAm a pour vocation d'accueillir des équipements et des activités

Le secteur **UA** est concerné par un **périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)**, les dispositions suivantes s'appliquent : *Au sein du périmètre en attente d'un projet d'aménagement global au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les extensions de constructions existantes à la date d'application du présent règlement, dans la limite de 20 m² de Surface de Plancher.*



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			UA, UAe, UAc et UAm : à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.
Hébergement		UAm	UA, UAe, UAc : à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie		UA, UAe	UAm, UAc : à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites, ni autorisées sous conditions particulières, sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

Les dispositions particulières applicables aux arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Les arbres remarquables identifiés :

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dans les secteurs protégés par de l'Espace Boisé Classé (EBC), conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

- Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.
- Toute demande de coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation préalable

Pour rappel, dans le sous-secteur UA concerné par un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), conformément à l'article L.1556-2 du Code de l'environnement :

Les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L. 125-6 font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une

attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs de mixité sociale, les programmes de logements au sein du secteur UA identifié sur le règlement graphique, doit comprendre une part de 30 % de logements locatifs sociaux compatibles au titre de la loi SRU).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 Dispositions générales

Les *constructions* doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'*alignement*.

Pour la zone UAe :

En bordure de la rue de Paris (RD 14), les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de **6 mètres** par rapport à l'alignement.

Dans les autres cas, la distance de retrait doit respecter la règle générale.

Pour la zone UAc et UAm :

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

2.1.2 Dispositions particulières

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Les surélévations et extensions dans le prolongement des constructions existantes sont admises à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et de respecter les autres articles du présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Equipements techniques :

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Implantation par rapport aux autoroutes :

Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

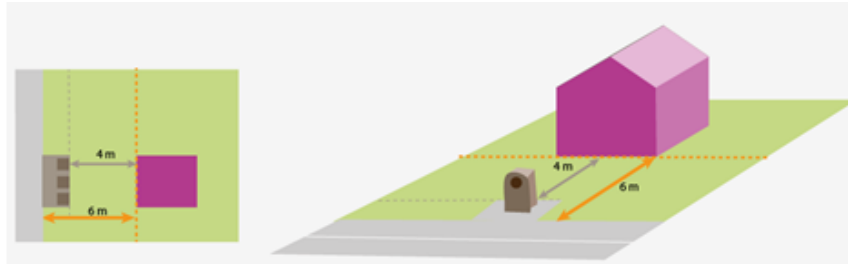
Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².

- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

Bornes enterrées :

Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la façade de la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement et un retrait de 4 mètres obligatoire doit être respecté entre cette façade et l'arrière des bornes.

Au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes. En outre, seules des ouvertures ne créant pas de vue sont autorisées sur les deux premiers niveaux de la construction.



Saillies :

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 m ;
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,8 mètre ;
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que les corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,4 mètre ;
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,2 mètre d'épaisseur.

Fondations et sous-sols :

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Dispositions générales

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

Par rapport aux autres limites, le retrait s'impose.

Modalités de calcul du retrait :

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à la hauteur de la construction mesurée ($L \geq H$) à l'égout avec un minimum de **6 mètres**.

Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un **minimum de 4 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues à l'exclusion des ouvertures dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

2.2.2 Dispositions particulières

Lorsque la limite séparative latérale correspond avec une limite de la zone UI, UP et UC :

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de **12 mètres**.

Construction voisine implantée en limite séparative latérale :

S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale ou avec un retrait moindre à celui imposé dans les dispositions générales, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée
- les ouvertures nouvellement créées respectent les distances réglementaires par rapport aux autres limites.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent être implantées en fond de parcelle si la hauteur totale **n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre** comptée au droit de cette limite séparative.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

2.3.1 Dispositions générales

Lorsque les deux constructions réalisées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à **6 mètres**.

2.3.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre deux constructions destinées à l'industrie, au commerce, à l'artisanat pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les équipements techniques.

Constructions annexes :

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à **1,5 mètre**.

Cette distance est portée à **3 mètres** en vis-à-vis des ouvertures créant des vues.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 % de la superficie totale du terrain**.

2.4.2 Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**.

Modalités de calcul en pente :

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section ;
- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

2.5.2 Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Constructions et installations à vocation commerciale :

La hauteur maximale des constructions figurant dans les dispositions générales peut être **majorée de 5%** lorsque l'aménagement des locaux commerciaux en rez-de-chaussée le justifie.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Obligations de planter

- **30 % au moins de l'unité foncière** doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- Avec **au minimum 20 % de l'unité foncière** en pleine terre.

Pour rappel, les *espaces végétalisés sur dalle* doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre de haute tige est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés de pleine terre (arbre existant conservé). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables. Pour les espaces de stationnement de surfaces importantes (>500 m²), il devra être réalisé 50% minimum des stationnements en matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

En raison de la protection des paysages, la création de pylônes, antennes, paraboles et autres supports techniques autonomes ne sera rendue possible que sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Une intégration paysagère optimale afin qu'ils soient le plus discrets dans le grand paysage.
- Des possibilités de mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion. Tout support nouvellement créé devra permettre l'accueil d'au moins 4 opérateurs mobiles.
- Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 m de haut doivent respecter un retrait de toute construction au moins égale à 1,5 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.).
- Dans les zones urbaines, les antennes disposées sur les constructions devront être non visibles depuis l'espace public.

Les dispositions particulières applicables aux arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Les arbres remarquables identifiés :

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Dans les secteurs protégés par de l'Espace Boisé Classé (EBC), conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

- Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.
- Toute demande de coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation préalable

A l'intérieur de la bande de 25 mètres instituée au titre de la protection des lisières :

Les constructions sont interdites. Des aménagements paysagers doivent être réalisés. Les aires de stationnement engazonnées et plantées sont admises.

2.7 Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur es constructions

2.7.1 Dispositions générales :

Composition générale et volumétrie des constructions :

Les toitures :

Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre maximum en plus de la hauteur totale du bâtiment et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés. Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante au 20 décembre 2012 (date de mise en application de la règle).

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Pour la zone UAm : le nombre de matériaux en façade sera limité à 3 au plus, en dehors du vitrage. Les coloris seront en camaïeux (vert oxyde chromique (RAL 6020), gris brun (RAL 7013), terre brune (RAL 8028) ; menuiseries gris anthracite (RAL 7016).

2.7.2 Dispositions relatives au développement durable :

Sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable,
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Gestion équilibrée et économe de la ressource en eau

Tous les projets doivent être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau. Le projet doit favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour les usages dont l'exigence est de moindre qualité, l'installation de dispositifs hydroéconomes, la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

2.7.3. Dispositions sur les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales doivent 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.

- Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les dévoiements des conduits de cheminée :

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

2.7.4. Dispositions sur les clôtures :

Les clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

- Clôtures sur rue :

A l'exception des poteaux, la hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres avec 1/3 au maximum de la hauteur totale qui doit être constitué d'un muret.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section.

- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.
- Cas particulier :

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur de muret ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

- Autres clôtures :

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres. Dans le cas de murs pleins, ces derniers devront être enduits sur les deux faces.

Les claustras d'aspect bois sont autorisés.

2.7.5. Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

2.7.6. Dispositions particulières applicables aux constructions existantes :

La restauration des bâtiments :

- L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**3.1 Stationnement****Dispositions générales**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, l'article 3.1.2. Prescriptions en matière de stationnement doit être respecté.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recrée sur le lot bâti.

Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Stationnement des véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<u>A moins de 500 mètres des gares : 1 place par logement minimum</u> <u>A plus de 500 mètres des gares :</u> 1 place minimum par logement inférieur à 45m² de surface de plancher; 1,3 place minimum par logement supérieur à 45 m² de surface de plancher. <i>Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.</i>
	Hébergement	1 place pour 4 logements minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
	Restauration	Pour les constructions dont la surface est inférieure à 100 m ² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher
	Hôtel	
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 150 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 200 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Bureau	<u>A moins de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher <u>A plus de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<i>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.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Stationnement des vélos :

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Il devra être réalisé *a minima* :

- **0,75 m² minimum** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **1,5 m² minimum** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

- **Pour les constructions à destination de bureau :**

Il est exigé *a minima* la création de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie et équipements publics (hors établissements scolaires) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 10 employés.

- **Pour les autres sous-destinations des commerces, activités de services, et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :**

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (niveau primaire) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 12 élèves. Ces places de stationnement peuvent être créées soit en locaux clos, soit en surface.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 5 élèves.

- **Pour les autres destinations et sous destinations :**

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 et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

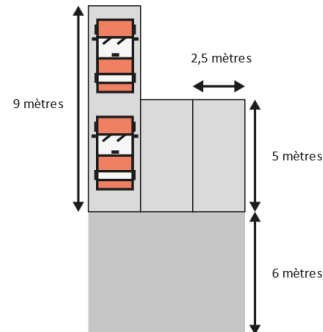
Rappel : En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, effective et des dimensions au moins égales à :

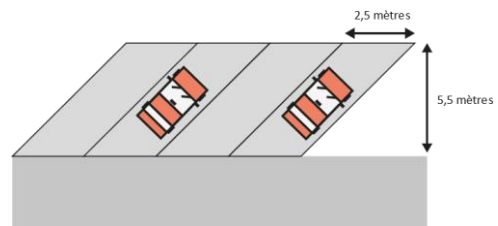
En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- 6 mètres de dégagement.



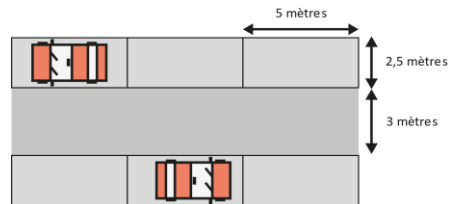
En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.



En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,5 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3.2 Conditions de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1. Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres, la largeur du portail n'est pas réglementée.

Les voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3.2.2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement :

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage ou déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Eaux pluviales :

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront donc faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

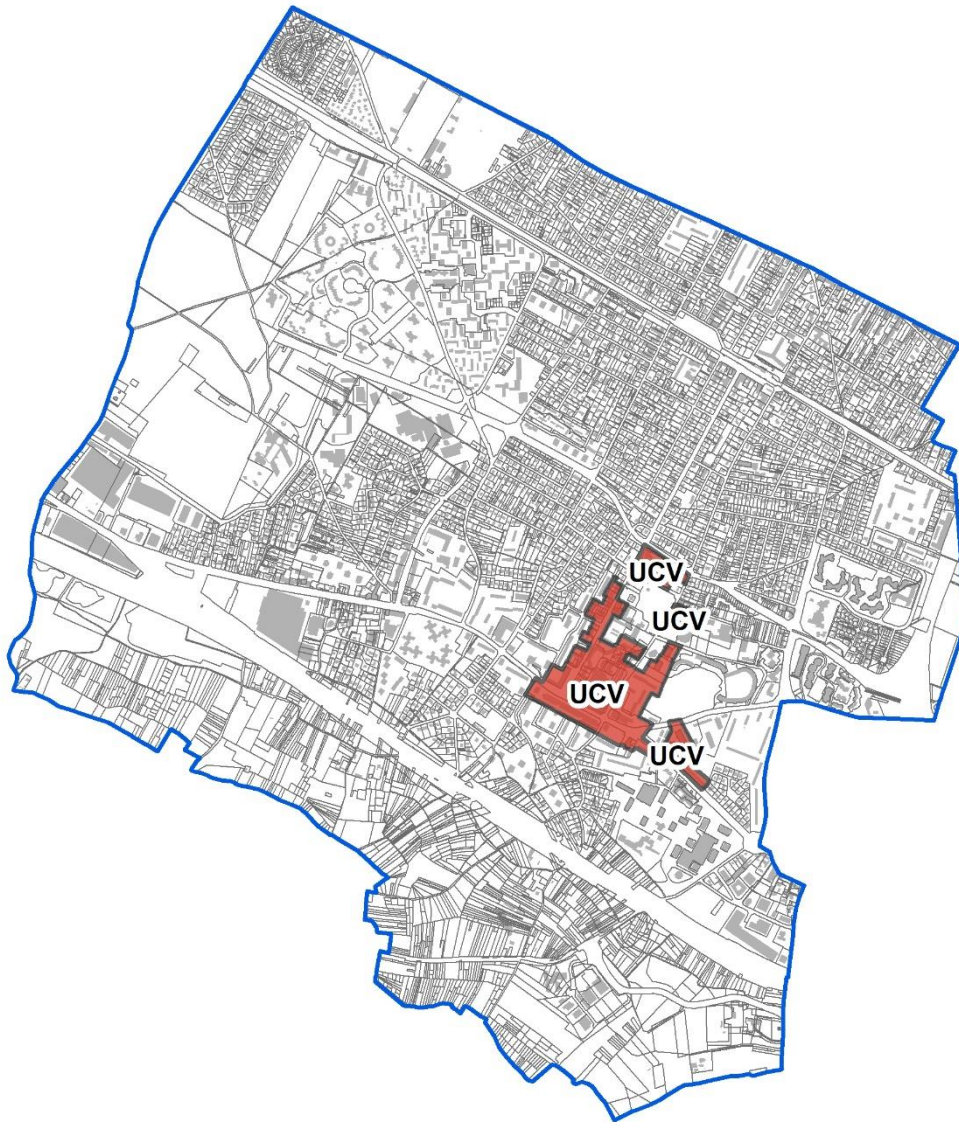
Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ZONE UCV

Cette zone correspond au secteur du centre-ville.

Des règles spécifiques seront mises en place afin de favoriser le renouvellement urbain, dans le respect des objectifs de qualité urbaine et architecturale.



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites, ni autorisées sous conditions particulières, sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

Les arbres remarquables (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) :

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

Les terrains concernés par un « *rez-de-chaussée à vocation commerciale, artisanale ou de service imposée* » :

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, sur les terrains concernés par la prescription graphique :

- les locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics, existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour l'une des destinations citées dans le présent paragraphe ;
- les constructions nouvelles sont autorisées sous condition que leur rez-de-chaussée donnant sur rue, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, soit destiné à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics.

Ensembles paysagers identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Les constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement****2.1.1 Dispositions générales**

Les *constructions* doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'*alignement*.

2.1.2 Dispositions particulières**Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :**

Les surélévations et extensions dans le prolongement des constructions existantes sont admises à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et de respecter les autres articles du présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Constructions dont le rez-de-chaussée ou une partie du rez-de-chaussée sont concernées par la sous destination commerces et activités de services ou équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et carrossables et des emprises publiques dans le cas où le rez-de-chaussée ou une partie du rez-de-chaussée est actif.

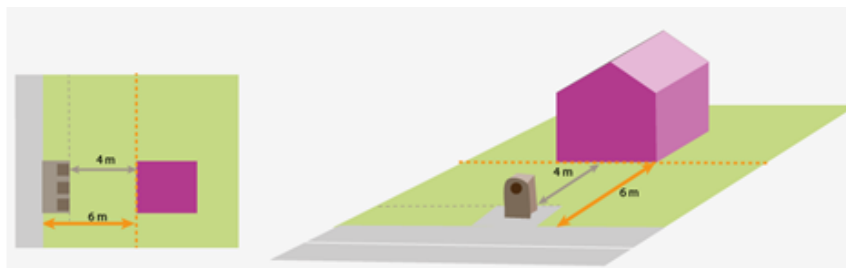
Equipements techniques :

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Bornes enterrées :

Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la façade de la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement et un retrait de 4 mètres obligatoire doit être respecté entre cette façade et l'arrière des bornes.

Au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes. En outre, seules des ouvertures ne créant pas de vue sont autorisées sur les deux premiers niveaux de la construction.



Saillies :

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 m ;
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,8 mètre ;
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que les corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,4 mètre ;
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,2 mètre d'épaisseur.

Fondations et sous-sols :

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**2.2.1 Dispositions générales**

La construction est implantée en respectant les conditions suivantes :

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions doivent être implantées en retrait.
- Par rapport aux autres limites, le retrait s'impose.

Modalités de calcul du retrait :

- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) ou à la hauteur du linteau de l'ouverture la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout, **avec un minimum de 4 mètres**.
- Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) **avec un minimum de 4 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues à l'exclusion de l'ouverture dont l'appui est situé à plus de 1.90m au-dessus du plancher.

2.2.2 Dispositions particulières**Construction voisine implantée en limite séparative latérale :**

S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur, ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale ou avec un retrait moindre à celui imposé dans les *dispositions générales*, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que :

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée
- les ouvertures nouvellement créées respectent les distances réglementaires par rapport aux autres limites.

Constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent être implantées en fond de parcelle si la hauteur totale n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre comptée au droit de cette limite séparative.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain**2.3.1 Dispositions générales**

Lorsque les deux constructions réalisées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à **6 mètres**.

2.3.2. Dispositions particulières**Il n'est pas fixé de règle :**

- Entre deux constructions destinées à l'industrie, au commerce, à l'artisanat pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les équipements techniques.

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des ouvertures créant des vues

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions**2.4.1 Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions **ne peut excéder 60 % de l'unité foncière**.

2.5 - Hauteur maximale des constructions**2.5.1 Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres**.

Modalités de calcul en pente :

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une largeur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

2.5.2 Dispositions particulières

Dans le cas de constructions avec rez-de-chaussée actifs :

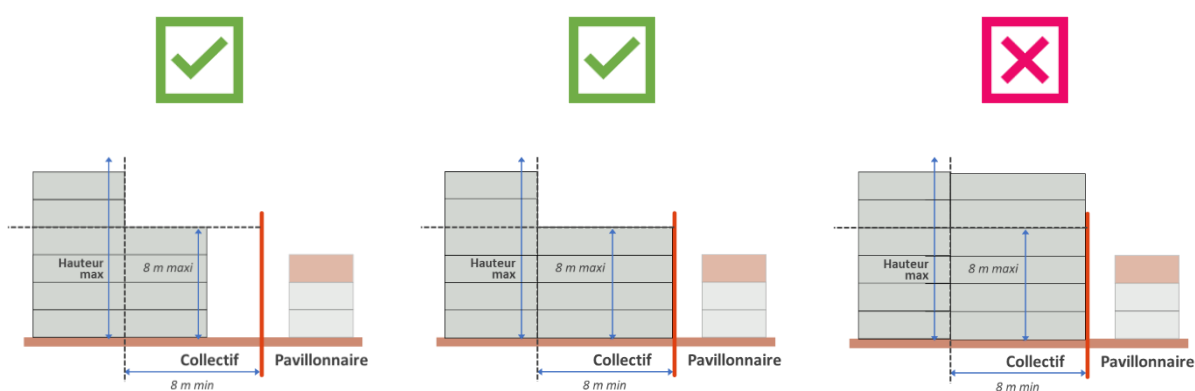
La hauteur maximale fixée dans la règle générale peut être dépassée uniquement lorsque le rez-de chaussée a une hauteur plus importante que celle d'un étage courant, soit comprise entre 3 mètres et 4,5 mètres maximum.

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans la limite des niveaux maximum définis. En dehors du RDC, les niveaux ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur maximum.

En vis-à-vis de la limite séparative latérale lorsqu'elle correspond à une limite avec la zone UI et UIg:

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- une verticale de 8 mètres à partir de la limite séparative
- une horizontale de 8 mètres



En vis-à-vis du fond de parcelle lorsqu'il correspond à une limite avec la zone UI et UIg :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- une verticale de 8 mètres à partir du retrait fixé à l'article 2.2
- une horizontale de 8 mètres
- une horizontale à 15 mètres de haut

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

2.6 Qualité environnementale et paysagère

2.6.1. Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Obligations de planter :

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parking :

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **30 %** au moins de l'unité foncière doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- **25 %** de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.

Pour rappel, les *espaces végétalisés sur dalle* doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre de haute tige est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés de pleine terre (arbre existant conservé). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

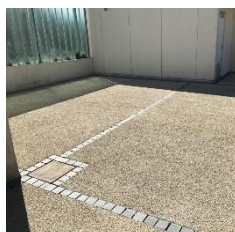
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables. Pour les espaces de stationnement de surfaces importantes (>500 m²), il devra être réalisé 50% minimum des stationnements en matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Les dispositions particulières applicables aux arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Les arbres remarquables identifiés :

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

2.7 Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

2.7.1 Dispositions générales à prendre en compte

Composition générale et volumétrie des constructions :

Les toitures

Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre maximum en plus de la hauteur totale du bâtiment et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°. Les toitures à pente et les matériaux de qualité devront être privilégiés dans le cadre des projets. Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir une cohérence architecturale avec le bâti existant et une bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante au 20 décembre 2012 (date de mise en application de la règle).

Les façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades latérales et postérieures, les murs-pignons, mitoyens ou non des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc... ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les descentes d'eaux pluviales (gouttières) doivent être cuivrées ou zinguées prépatinées, les descentes d'eaux pluviales plastiques de type PVC sont à éviter.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ... et en harmonie avec l'environnement urbain.

Les animations de façades :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par l'aspect et la mise en œuvre des matériaux qui seront au nombre de 2 ou 3 différents afin d'assurer une animation des façades.

Afin de rythmer les façades, les constructions peuvent intégrer des éléments architecturaux (scissions, décrochés, failles, garde-corps, balcons menuiseries et ouvertures) apportant du rythme à la façade et évitant sa monotonie

Les constructions annexes :

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

2.7.2. Dispositions relatives au développement durable :

Sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable,
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Gestion équilibrée et économe de la ressource en eau

Tous les projets doivent être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau. Le projet doit favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour les usages dont l'exigence est de moindre qualité, l'installation de dispositifs hydroéconomes, la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

2.7.3. Les éléments techniques :

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

2.7.4. Dispositions sur les clôtures

- Les clôtures sur rue

Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.

A ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres (y compris les poteaux et chapeaux) depuis la rue ;
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret.

Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage ou de lames horizontales ou verticales, jointives ou non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Ils

pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage et pourront être doublés d'une haie vive. Les pointes dorées sont interdites.

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin.

Les boîtes aux lettres, interphones, ou contrôle d'accès devront être intégrés harmonieusement dans les clôtures.

Les portails

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornementés ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs). Les portails coulissants devront coulisser à l'intérieur de la propriété. Les portails ne devront pas excéder 3,5 mètres.

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur du muret ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.
- Autres clôtures

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Dans le cas de murs pleins, ces derniers devront être enduits sur les deux faces.

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Il devra être recherché et privilégié des dispositifs spécifiques ou l'utilisation de matériaux permettant la libre circulation de la petite faune.

2.7.5. Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

2.7.6. Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- La restauration des bâtiments :

L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

En cas de travaux modifiant l'aspect architectural de la façade, les éléments décoratifs tels que la faïencerie, le chaînage d'angle, l'encadrement des ouvertures devront être conservés et/ou repris à l'identique. La variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature). Les ouvertures de toit devront alignés avec les ouvertures présentes sur les façades.

Les murs en pierre de taille, meulière, émaux de façade ou brique doivent être préservés.

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

Les élévations (clôture et façades d'immeubles d'habitation) avec parements ou modénatures en pierres ou en briques seront nettoyées par micro-gommage ou tout autre traitement doux n'altérant pas le calcin de la pierre, à travers un lavage à l'eau à faible pression et à la brosse douce en évitant le sablage.

Les joints seront repris au mortier à base de plâtre et chaux aérienne ou à base de chaux hydraulique naturelle de la teinte de la pierre (pas de ciment). En cas de remplacement de blocs de pierre ou de briques endommagés, ils se feront avec des matériaux de caractéristiques équivalentes à celles d'origine notamment en couleur, porosité, densité. Les tailles et finition de surfaces layées seront identiques à celles des blocs à remplacer.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

- L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc.).

La composition d'éléments contemporains est admise dans la mesure où elle met en évidence le caractère architectural du bâti existant.

2.7.7. Les dispositions particulières applicables en limite du domaine ferroviaire :

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 mètres maximum.

2.7.8. Les dispositions particulières applicables constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolis uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**3.1 Stationnement****Dispositions générales**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, l'article 3.1.2. Prescriptions en matière de stationnement doit être respecté.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recrée sur le lot bâti.

Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Stationnement des véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<u>A moins de 500 mètres des gares : 1 place par logement minimum</u> <u>A plus de 500 mètres des gares :</u> 1 place minimum par logement inférieur à 45m² de surface de plancher; 1,3 place minimum par logement supérieur à 45 m² de surface de plancher. <i>Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.</i>
	Hébergement	1 place pour 4 logements minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
	Restauration	Pour les constructions dont la surface est inférieure à 100 m ² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher
	Hôtel	
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 150 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 200 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Bureau	<u>A moins de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher <u>A plus de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<i>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.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Stationnement des vélos :

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Il devra être réalisé *a minima* :

- **0,75 m² minimum** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **1,5 m² minimum** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

- **Pour les constructions à destination de bureau :**

Il est exigé *a minima* la création de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie et équipements publics (hors établissements scolaires) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 10 employés.

- **Pour les autres sous-destinations des commerces, activités de services, et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :**

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (niveau primaire) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 12 élèves. Ces places de stationnement peuvent être créées soit en locaux clos, soit en surface.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 5 élèves.

- **Pour les autres destinations et sous destinations :**

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 et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

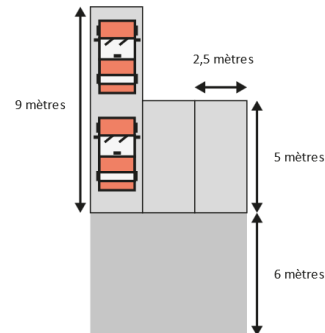
Rappel : En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

Normes techniques

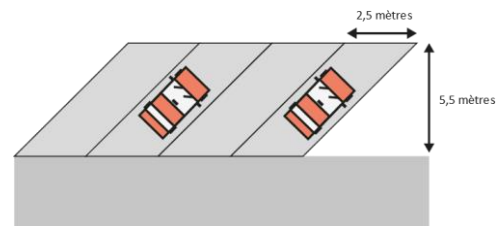
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, effective et des dimensions au moins égales à :

En cas de stationnement perpendiculaire :

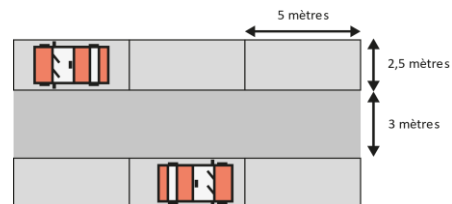
- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- 6 mètres de dégagement.

En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.

En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,5 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3.2 Conditions de desserte des terrains et les réseaux**Accès et voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Desserte par les réseaux**Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

- Eaux pluviales :

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront donc faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est conseillé en concertation avec les services de la ville la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées. Les bornes d'apport volontaire devront obligatoirement être réalisées sur l'assiette de l'opération.

Local encombrant

Toute opération de 10 logements et plus devra comporter un local encombrant de capacité suffisante. La création d'une aire de présentation des encombrants d'une capacité suffisante et accessible depuis la voie publique est obligatoire.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

L'énergie :

- Les panneaux solaires :

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement, il est autorisé :

« L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

- La géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

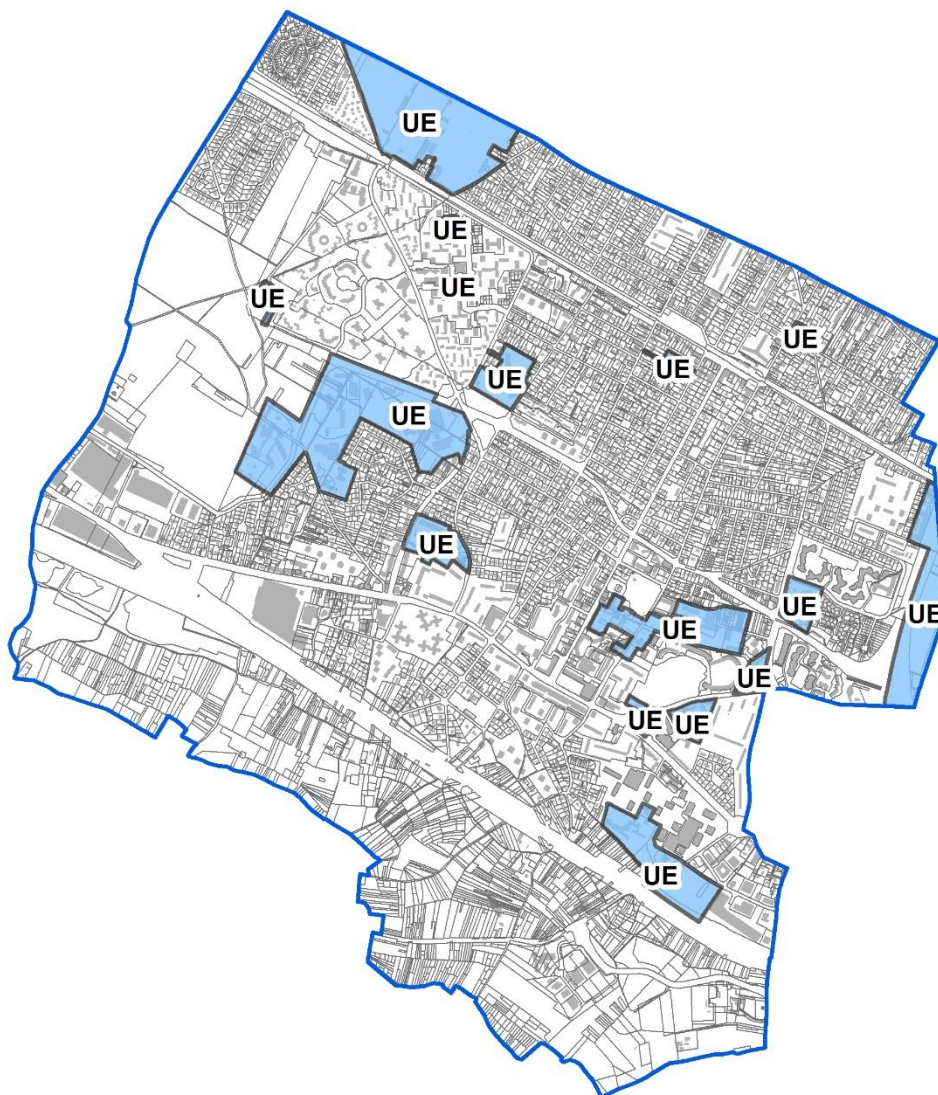
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ZONE UE

Il s'agit des grands secteurs d'équipements présents dans la ville. Ils ne devraient pas connaître d'évolutions majeures.



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			A condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Les constructions à usage de commerces uniquement à condition que ceux-ci soient en lien avec la vocation de la zone.
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains

Ensembles paysagers identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Les constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement****2.1.1 Dispositions générales**

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

2.1.2. Dispositions particulières**Equipements techniques :**

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Implantation par rapport aux autoroutes :

Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

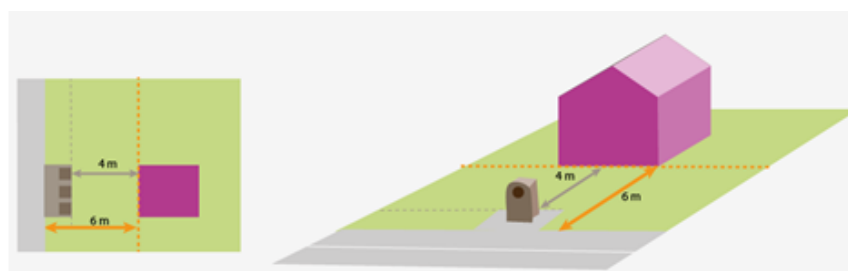
Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².

- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

Bornes enterrées :

Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la façade de la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement et un retrait de 4 mètres obligatoire doit être respecté entre cette façade et l'arrière des bornes.

Au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes. En outre, seules des ouvertures ne créant pas de vue sont autorisées sur les deux premiers niveaux de la construction.



2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**2.2.1 Dispositions générales**

La construction est implantée en respectant les conditions suivantes :

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

2.2.2 Dispositions particulières**Equipements techniques :**

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non règlementé

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

2.6 Qualité environnementale et paysagère**2.6.1. Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2.6.2. Obligations de planter**Les espaces libres de toute construction en élévation et de parking :**

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **30 % minimum** de l'unité foncière doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- **10 % minimum** de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètre.

Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

2.7 Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur es constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

Gestion équilibrée et économe de la ressource en eau

Tous les projets doivent être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau. Le projet doit favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour les usages dont l'exigence est de moindre qualité, l'installation de dispositifs hydroéconomes, la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation...

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**3.1 Stationnement****3.1.1. Dispositions générales**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées 3.1.2. *Prescriptions en matière de stationnement*.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

3.1.2. Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Stationnement des véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	A moins de 500 mètres des gares : 1 place par logement minimum A plus de 500 mètres des gares : 1 place minimum par logement inférieur à 45m² de surface de plancher; 1,3 place minimum par logement supérieur à 45 m² de surface de plancher. <i>Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.</i>
	Hébergement	1 place pour 4 logements minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
	Restauration	<i>Pour les constructions dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.</i>
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher
	Hôtel	
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	<i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 150 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 200 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Bureau	A moins de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher A plus de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	<i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<i>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.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Stationnement des vélos :

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Il devra être réalisé *a minima* :

- **0,75 m² minimum** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **1,5 m² minimum** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

- **Pour les constructions à destination de bureau :**

Il est exigé *a minima* la création de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie et équipements publics (hors établissements scolaires) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 10 employés.

- **Pour les autres sous-destinations des commerces, activités de services, et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :**

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (niveau primaire) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 12 élèves. Ces places de stationnement peuvent être créées soit en locaux clos, soit en surface.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 5 élèves.

- **Pour les autres destinations et sous destinations :**

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 et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

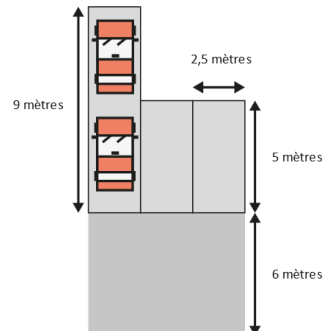
Rappel : En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, effective et des dimensions au moins égales à :

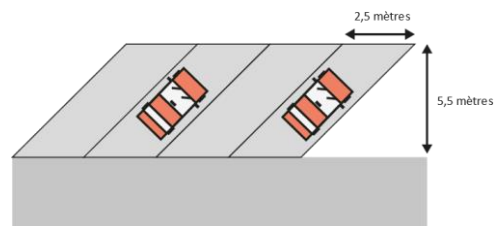
En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- 6 mètres de dégagement.



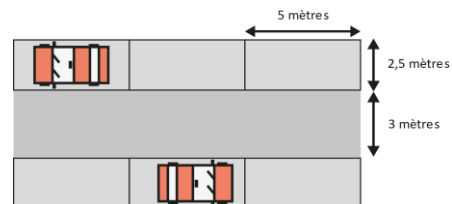
En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres
- largeur : 2,50 mètres.



En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,5 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3.2 Conditions de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1. Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3.2.2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement :

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage ou déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

- Eaux pluviales :

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront donc faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme :

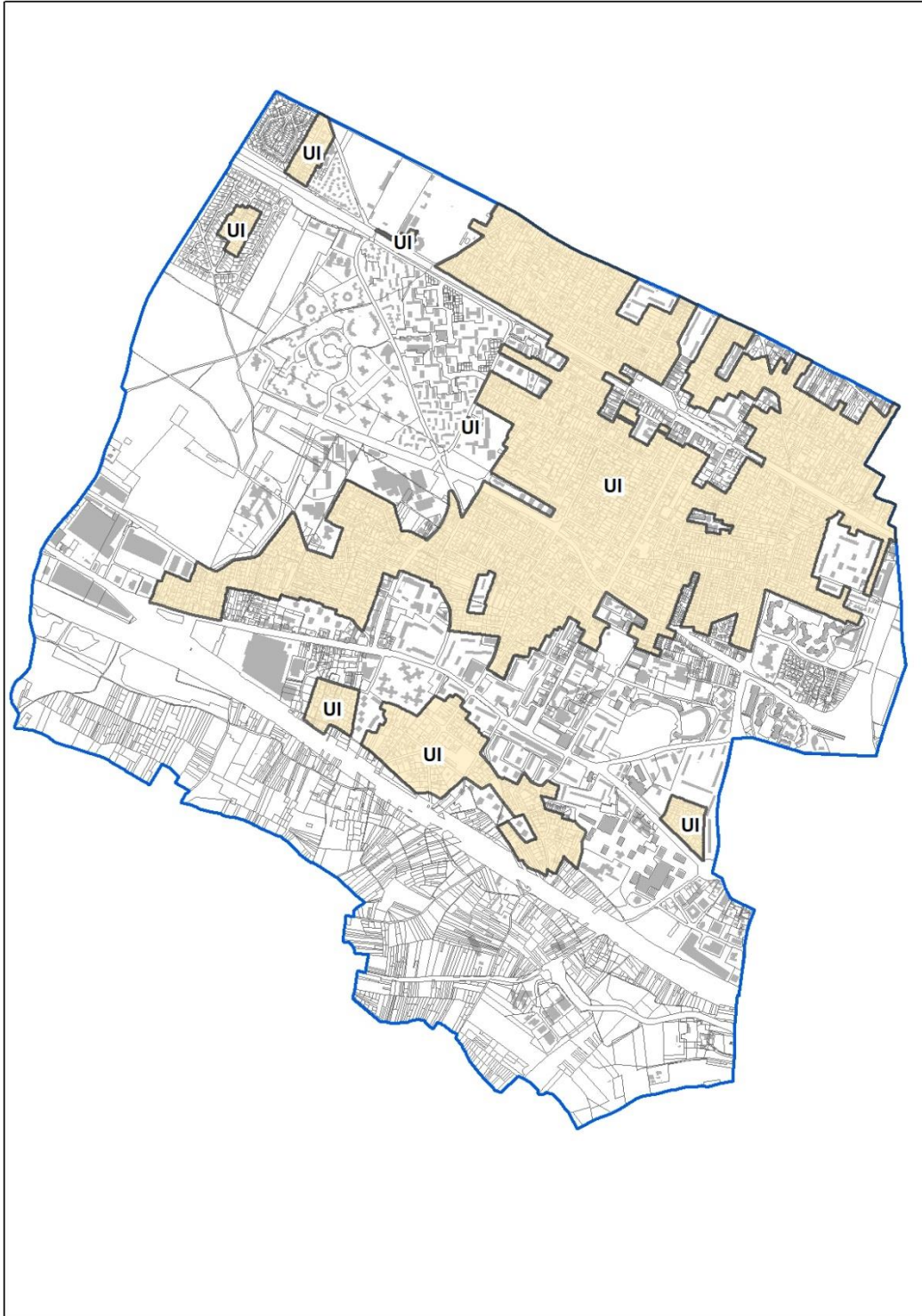
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ZONE UI

Quartier pavillonnaire où l'organisation se fait majoritairement sous la forme de maisons accompagnées de jardins privés. Dans cette zone, les possibilités d'évolutions sont limitées, l'objectif est de préserver et valoriser la qualité paysagère de ces tissus, tout en permettant les nécessaires évolutions du bâti (extension, réhabilitation...). Des règles particulières liées à la spécificité du parcellaire (parcellaire en lanières profondes) sont établies.



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Uniquement l'extension des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail existantes à la date d'approbation du présent règlement
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau			À condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	x		

Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune inconvénient ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains

Dans les secteurs protégés par de l'Espace Boisé Classé (EBC), conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

- Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.
- Toute demande de coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation préalable

Ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Espace paysager inconstructible :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui doivent être préservés.

Ces espaces sont totalement inconstructibles et doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité.

Ensemble paysager à protéger ou à mettre en valeur :

A l'intérieur de l'ensemble paysager identifié au document graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

Les constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolis uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

Implantation par rapport aux autoroutes :

Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².

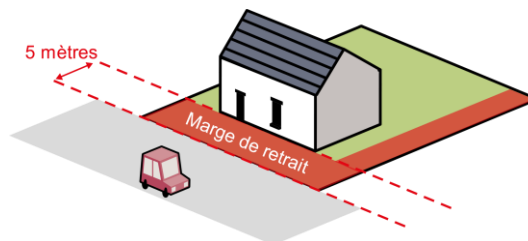
- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 Dispositions générales

Les *constructions* doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'*alignement*.



En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots

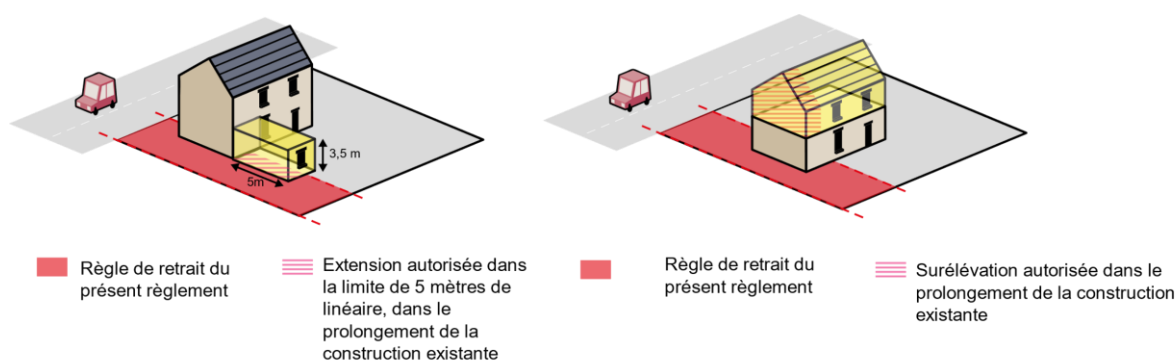
2.1.2 Dispositions particulières

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

L'*extension* réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Equipements techniques :

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

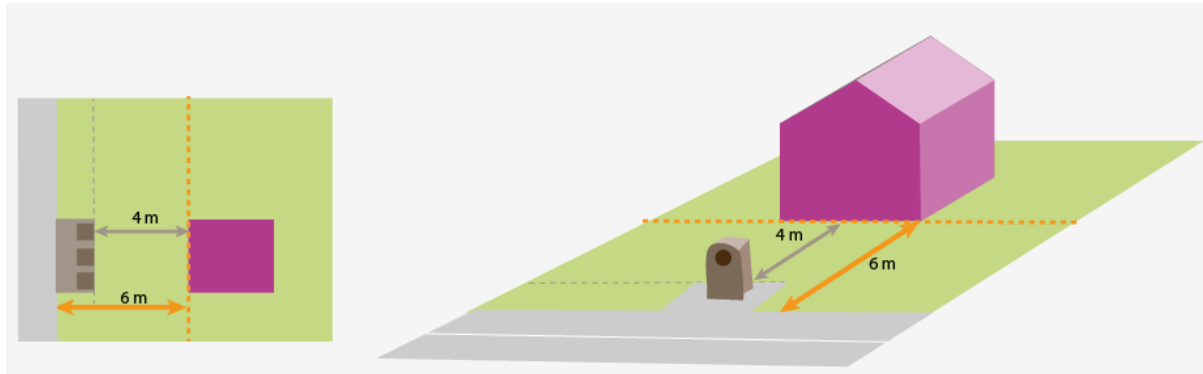
Les portes d'entrées de garage :

Les portes d'entrées de garage doivent être implantées au minimum à 5 mètres de l'alignement.

Bornes enterrées :

Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la façade de la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement et un retrait de 4 mètres obligatoire doit être respecté entre cette façade et l'arrière des bornes.

Au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes. En outre, seules des ouvertures ne créant pas de vue sont autorisées sur les deux premiers niveaux de la construction.



Abris légers/carports :

Les constructions et installations de type abris légers, telles que définies au lexique du présent règlement, peuvent s'implanter dans la marge de recul. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune fermeture totale ou partielle ou d'intégration à la construction principale.

Saillies :

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 m ;
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,8 mètre ;
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que les corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,4 mètre ;
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,2 mètre d'épaisseur.

Implantation par rapport aux autoroutes :

Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².

- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².

- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

Fondations et sous-sols :

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

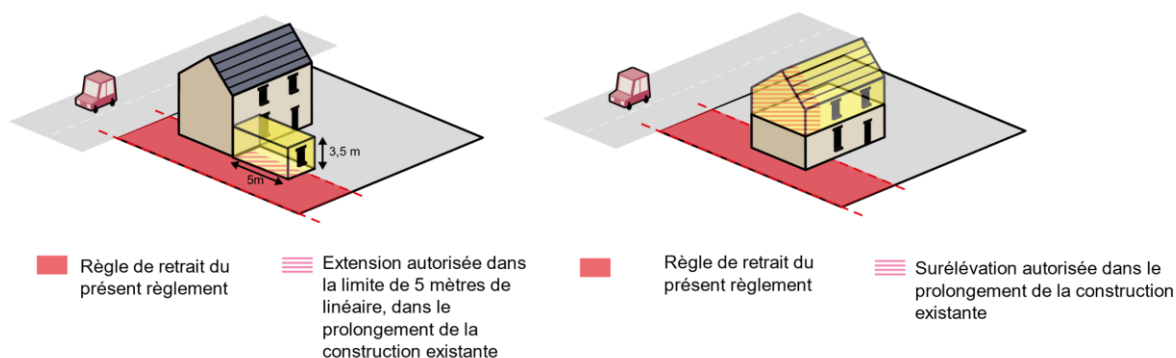
Modalités de calcul du retrait :

En cas d'implantation en retrait, celui-ci sera de **8 mètres** minimum ou **4 mètres** minimum si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.

2.2.2 Dispositions particulières

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat.



Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut et ne doit pas créer de nouvelle vue. Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dans le cas d'une surélévation de la construction principale, la hauteur maximum doit respecter la règle générale et ne pas créer de nouvelle vue.

Si l'extension ou la surélévation de la construction existante crée une nouvelle ouverture créant une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter les dispositions fixées à l'article 2.2.

Constructions annexes :

Les *constructions annexes* peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

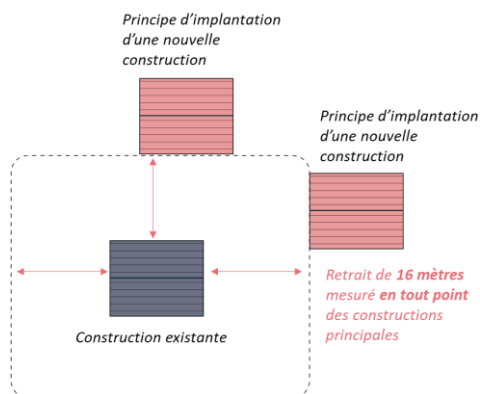
Équipements techniques :

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

2.3.1 Dispositions générales

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à 16 mètres.



2.3.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (03/10/2024). à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les équipements techniques.

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions**2.4.1 Disposition générale**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder **25 %** de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction est limitée à 120 m² maximum d'emprise au sol par bâtiment isolé.

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

2.4.2 Dispositions particulières :**Terrains existants à la date d'approbation du PLU :**

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à **25 %** de l'unité foncière dès lors qu'elle n'excède pas 80m² au total et que la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

Les dispositions particulières applicables aux arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :Les arbres remarquables identifiés :

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les dispositions particulières applicables à l'ensemble paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Espace paysager inconstructible :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui doivent être préservés.

Ces espaces sont totalement inconstructibles et doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité.

Ensemble paysager à protéger ou à mettre en valeur :

A l'intérieur de l'ensemble paysager identifié au document graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

Les dispositions particulières applicables aux zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides probables identifiées sur le document graphique :

En amont de tout projet de construction, une étude devra justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées identifiées sur le document graphique :

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Toute zone humide doit être protégée et sa gestion doit être définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **6 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère
- **8 mètres** au faîtage

Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : La hauteur maximale des constructions est fixée à **3,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **6 mètres** au faîtage.

2.5.2 Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

La hauteur maximale des constructions est portée à **12 mètres**.

2.6 Qualité environnementale et paysagère

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Obligations de planter

60 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces non imperméabilisés

Avec au minimum **50 %** de la superficie de l'unité foncière conservé en pleine terre.

Pour rappel, les *espaces végétalisés sur dalle* doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre de haute tige est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés de pleine terre (arbre existant conservé). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables. Pour les espaces de stationnement de surfaces importantes (>500 m²), il devra être réalisé 50% minimum des stationnements en matériaux perméables ou semi-perméables.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

En raison de la protection des paysages, la création de pylônes, antennes, paraboles et autres supports techniques autonomes ne sera rendue possible que sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Une intégration paysagère optimale afin qu'ils soient le plus discrets dans le grand paysage.
- Des possibilités de mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion. Tout support nouvellement créé devra permettre l'accueil d'au moins 4 opérateurs mobiles.
- Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 m de haut doivent respecter un retrait de toute construction au moins égale à 1,5 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.).
- Dans les zones urbaines, les antennes disposées sur les constructions devront être non visibles depuis l'espace public.

Les dispositions particulières applicables aux arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Les arbres remarquables identifiés :

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les dispositions particulières applicables à l'ensemble paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Espace paysager inconstructible :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui doivent être préservés.

Ces espaces sont totalement inconstructibles et doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité.

Ensemble paysager à protéger ou à mettre en valeur :

A l'intérieur de l'ensemble paysager identifié au document graphique, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

Les dispositions particulières applicables aux zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides probables identifiées sur le document graphique :

En amont de tout projet de construction, une étude devra justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées identifiées sur le document graphique :

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Toute zone humide doit être protégée et sa gestion doit être définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

2.7 Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

2.7.1 Dispositions générales à prendre en compte

Composition générale et volumétrie des constructions :

Les toitures

Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre maximum en plus de la hauteur totale du bâtiment et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°. Les toitures à pente et les matériaux de qualité devront être privilégiés dans le cadre des projets. Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir une cohérence architecturale avec le bâti existant et une bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante au 20 décembre 2012 (date de mise en application de la règle).

Les façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades latérales et postérieures, les murs-pignons, mitoyens ou non des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc... ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les descentes d'eaux pluviales (gouttières) doivent être cuivrées ou zinguées prépatinées, les descentes d'eaux pluviales plastiques de type PVC sont à éviter.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ... et en harmonie avec l'environnement urbain.

Les animations de façades :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par l'aspect et la mise en œuvre des matériaux qui seront au nombre de 2 ou 3 différents afin d'assurer une animation des façades.

Afin de rythmer les façades, les constructions peuvent intégrer des éléments architecturaux (scissions, décrochés, failles, garde-corps, balcons menuiseries et ouvertures) apportant du rythme à la façade et évitant sa monotonie

Les constructions annexes :

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

2.7.2. Dispositions relatives au développement durable :

Sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable,
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

Gestion équilibrée et économe de la ressource en eau

Tous les projets doivent être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau. Le projet doit favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour les usages dont l'exigence est de moindre qualité, l'installation de dispositifs hydroéconomes, la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation...

2.7.3. Les éléments techniques :

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

2.7.4. Dispositions sur les clôtures

- Les clôtures sur rue

Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.

A ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres (y compris les poteaux et chapeaux) depuis la rue ;
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret.

Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage ou de lames horizontales ou verticales, jointives ou non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage et pourront être doublés d'une haie vive. Les pointes dorées sont interdites.

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin.

Les boîtes aux lettres, interphones, ou contrôle d'accès devront être intégrés harmonieusement dans les clôtures.

Les portails

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs). Les portails coulissants devront coulisser à l'intérieur de la propriété. Les portails ne devront pas excéder 3,5 mètres.

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur du muret ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.

- Autres clôtures

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Dans le cas de murs pleins, ces derniers devront être enduits sur les deux faces.

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Il devra être recherché et privilégié des dispositifs spécifiques ou l'utilisation de matériaux permettant la libre circulation de la petite faune.

2.7.5. Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

2.7.6. Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- La restauration des bâtiments :

L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

En cas de travaux modifiant l'aspect architectural de la façade, les éléments décoratifs tels que la faïencerie, le chaînage d'angle, l'encadrement des ouvertures devront être conservés et/ou repris à l'identique. La variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature). Les ouvertures de toit devront alignés avec les ouvertures présentes sur les façades.

Les murs en pierre de taille, meulière, émaux de façade ou brique doivent être préservés.

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

Les élévations (clôture et façades d'immeubles d'habitation) avec parements ou modénatures en pierres ou en briques seront nettoyées par micro-gommage ou tout autre traitement doux n'altérant pas le calcin de la pierre, à travers un lavage à l'eau à faible pression et à la brosse douce en évitant le sablage.

Les joints seront repris au mortier à base de plâtre et chaux aérienne ou à base de chaux hydraulique naturelle de la teinte de la pierre (pas de ciment). En cas de remplacement de blocs de pierre ou de briques endommagés, ils se feront avec des matériaux de caractéristiques équivalentes à celles d'origine notamment en couleur, porosité, densité. Les tailles et finition de surfaces layées seront identiques à celles des blocs à remplacer.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

- L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc.).

La composition d'éléments contemporains est admise dans la mesure où elle met en évidence le caractère architectural du bâti existant.

2.7.7. Les dispositions particulières applicables en limite du domaine ferroviaire :

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 mètres maximum.

2.7.8. Les dispositions particulières applicables constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**3.1 Stationnement****Dispositions générales**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, l'article 3.1.2. Prescriptions en matière de stationnement doit être respecté.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recrée sur le lot bâti.

Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Stationnement véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	A moins de 500 mètres des gares : 1 place par logement minimum A plus de 500 mètres des gares : 1 place minimum par logement inférieur à 45m² de surface de plancher; 1,3 place minimum par logement supérieur à 45 m² de surface de plancher. <i>Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.</i>
	Hébergement	1 place pour 4 logements minimum
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
	Restauration	<i>Pour les constructions dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.</i>
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher
	Hôtel	
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	<i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 150 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 200 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Bureau	A moins de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher A plus de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	<i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<i>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.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Stationnement des vélos :

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Il devra être réalisé *a minima* :

- **0,75 m² minimum** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **1,5 m² minimum** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

- **Pour les constructions à destination de bureau :**

Il est exigé *a minima* la création de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie et équipements publics (hors établissements scolaires) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 10 employés.

- **Pour les autres sous-destinations des commerces, activités de services, et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :**

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (niveau primaire) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 12 élèves. Ces places de stationnement peuvent être créées soit en locaux clos, soit en surface.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 5 élèves.

- **Pour les autres destinations et sous destinations :**

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 et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

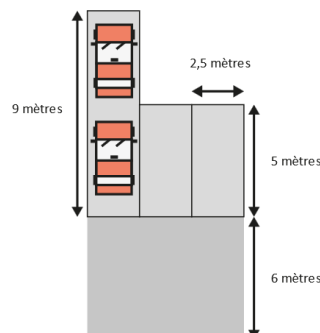
Rappel : En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, effective et des dimensions au moins égales à :

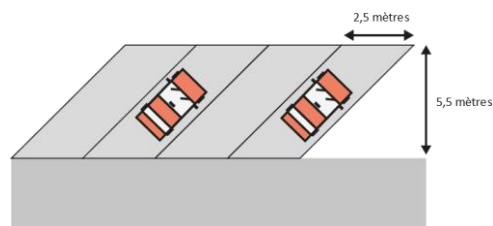
En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- 6 mètres de dégagement.



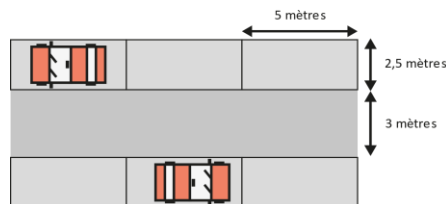
En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.



En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,5 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3.2 Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

- Eaux pluviales :

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront donc faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est conseillé en concertation avec les services de la ville la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées. Les bornes d'apport volontaire devront obligatoirement être réalisées sur l'assiette de l'opération.

Local encombrant

Toute opération de 10 logements et plus devra comporter un local encombrant de capacité suffisante. La création d'une aire de présentation des encombrants d'une capacité suffisante et accessible depuis la voie publique est obligatoire.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

L'énergie :

- Les panneaux solaires :

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement, il est autorisé :

« L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

- La géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

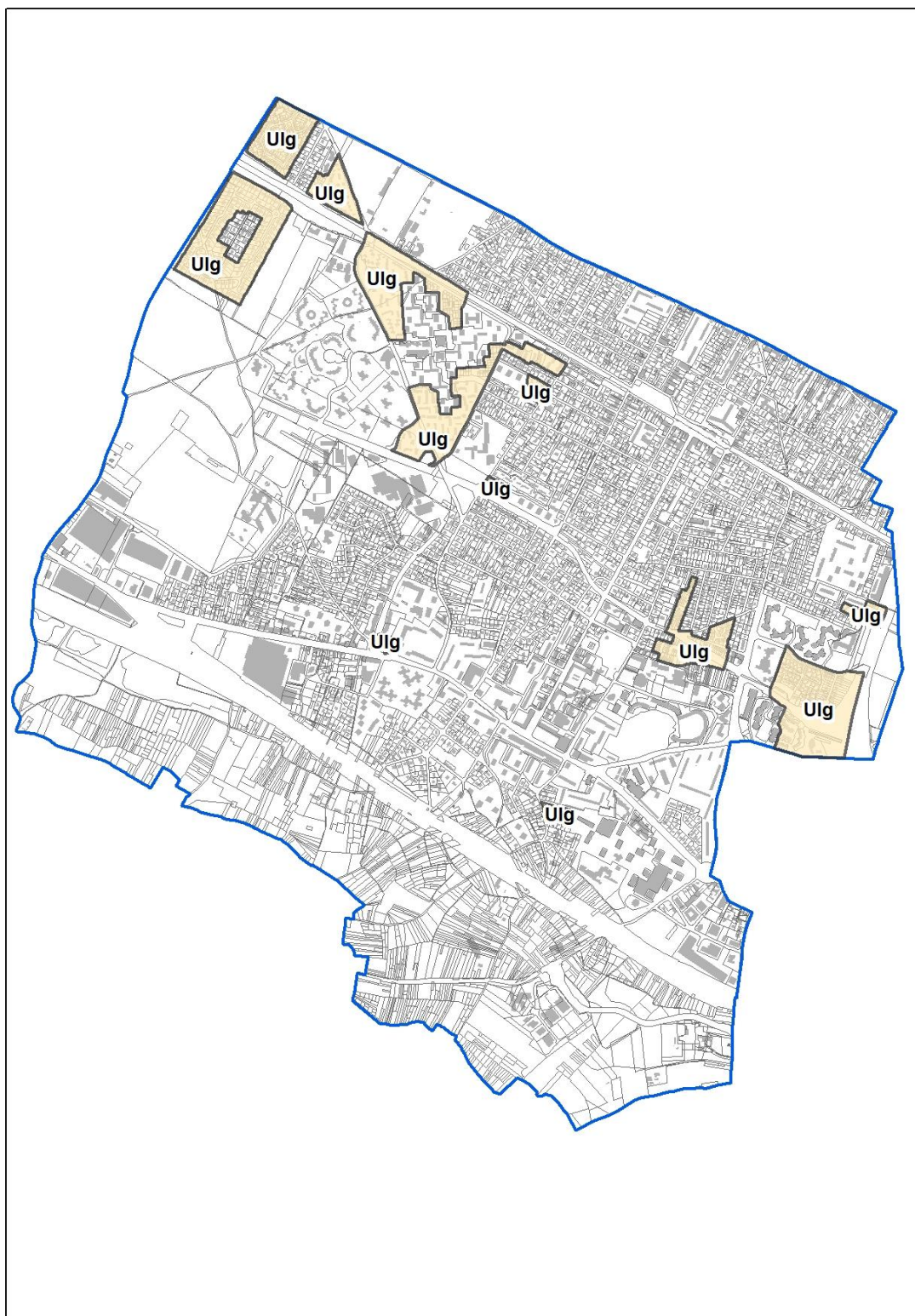
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ZONE UIG

Des sous-secteurs **Ulg** sont délimités, ils correspondent aux opérations d'habitat individuel d'ensemble (groupé). Des règles spécifiques seront définies afin de préserver l'aspect général d'ensemble de ces secteurs (gabarit ; hauteur ; implantation...) qui présentent des possibilités d'évolutions limitées.



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Uniquement l'extension des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail existantes à la date d'approbation du présent règlement
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau			À condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	x		

Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains

Les dispositions particulières applicables à l'ensemble paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Les dispositions particulières applicables aux zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides probables identifiées sur le document graphique :

En amont de tout projet de construction, une étude devra justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées identifiées sur le document graphique :

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Toute zone humide doit être protégée et sa gestion doit être définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

Les constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement****2.1.1 Dispositions générales**

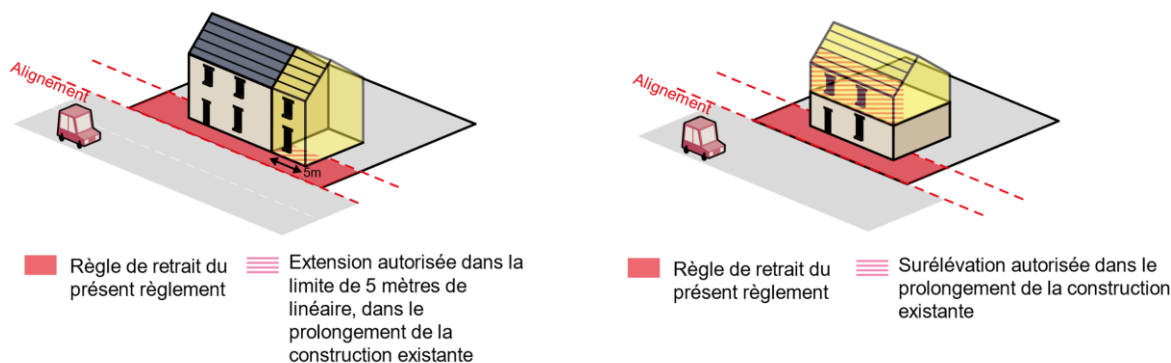
L'implantation des constructions en vis à vis des voies et emprises publiques doit demeurer identique à celle existante à la date d'application du présent règlement (03/10/2024).

Les *constructions nouvelles* doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'*alignement*.

2.1.2 Dispositions particulières**Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport à la voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique et carrossable, ou l'emprise publique) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



Si l'extension ou la surélévation de la construction existante crée une nouvelle ouverture créant une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter les dispositions fixées à l'article 2.2.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Équipements techniques :

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

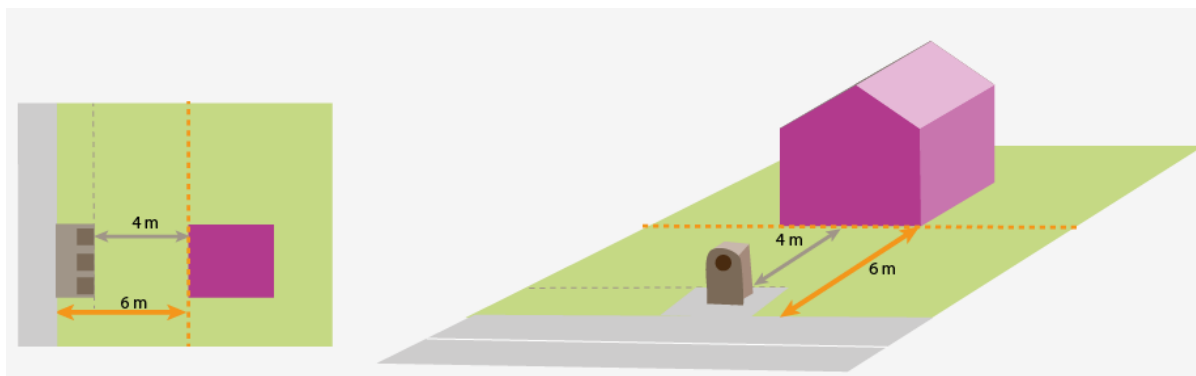
Les portes d'entrées de garage :

Les portes d'entrées de garage doivent être implantées au minimum à 5 mètres de l'alignement.

Bornes enterrées :

Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la façade de la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement et un retrait de 4 mètres obligatoire doit être respecté entre cette façade et l'arrière des bornes.

Au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes. En outre, seules des ouvertures ne créant pas de vue sont autorisées sur les deux premiers niveaux de la construction.

**Abris légers/carports :**

Les constructions et installations de type abris légers, telles que définies au lexique du présent règlement, peuvent s'implanter dans la marge de recul. Elles ne pourront faire l'objet d'aucune fermeture totale ou partielle ou d'intégration à la construction principale.

Saillies :

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 m ;
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,8 mètre ;
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que les corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,4 mètre ;
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,2 mètre d'épaisseur.

Implantation par rapport aux autoroutes :

Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².

- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

Fondations et sous-sols :

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives** aboutissant aux voies ou **en retrait** de ces limites.

Modalités de calcul du retrait :

- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) ou à la hauteur du linteau de l'ouverture la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout **avec un minimum de 4 mètres**.
- Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) **avec un minimum de 1.5 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant de vues à l'exclusion de baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

2.2.2 Dispositions particulières

Construction voisine implantée en limite séparative :

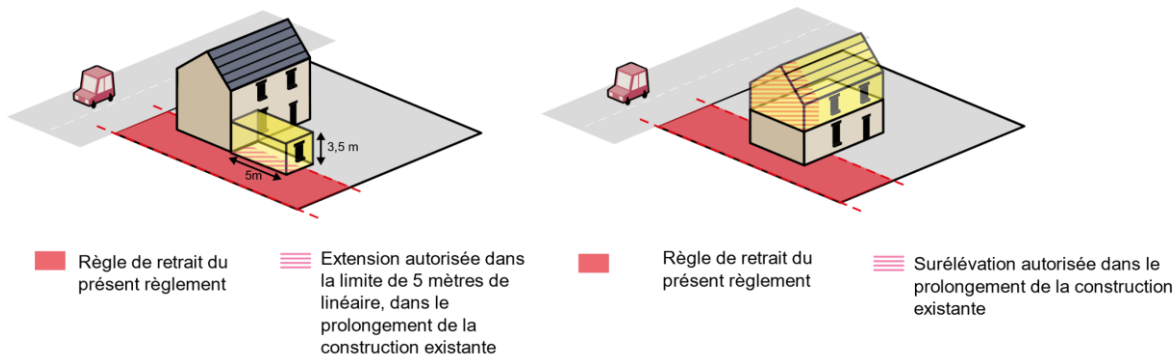
S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

L'*extension* réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Équipements techniques :

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent être implantées en fond de parcelle si la hauteur totale n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre comptée au droit de cette limite séparative.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

2.3.1 Dispositions générales

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- **6 mètres minimum** en cas d'ouverture créant une ou plusieurs vue(s) ;
- **3 mètres minimum** dans les autres cas.

2.3.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les équipements techniques.

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions**2.4.1. Disposition générale**

Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite cumulative par logement de 20m² de surface de plancher supplémentaires et de 20m² d'emprise au sol. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois. Toutefois, le cumul des surfaces de plancher nouvellement créées à partir de la date d'approbation du PLU initial, soit le 10/12/2009, ne peut dépasser 20 m². L'aménagement des combles à l'intérieur du volume existant est exclu de cette surface.

2.4.2. Dispositions particulières**Les constructions annexes :**

Les constructions annexes à la construction principale à condition de respecter les dispositions suivantes:

- la ou les constructions annexes sont limitées à 10 m² de surface de plancher et 10m² d'emprise au sol par logement.
- la hauteur maximale doit être inférieure ou égale à 3 mètres.
- le cumul des surfaces de plancher nouvellement créées à partir de la date d'approbation du PLU, soit le 10/12/2009, ne peut dépasser 10 m²

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur maximale des constructions**2.5.1. Disposition générale**

La hauteur maximale est fixée à la hauteur de la construction existante à la date d'application du présent règlement (03/10/2024).

La hauteur maximale des *nouvelles constructions* est fixée à **3 mètres**.

2.4.2. Dispositions particulières

Les constructions annexes peuvent être implantées en fond de parcelle si la hauteur totale n'excède pas 3 mètres dans une profondeur de 1,5 mètre comptée au droit de cette limite séparative.

En cas d'extension, la partie de construction nouvellement créée est fixée à la hauteur de la construction existante à la date d'application du présent règlement (03/10/2024).

2.6 Qualité environnementale et paysagère**Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Obligations de planter

50 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces non imperméabilisés

Avec au minimum **20 %** de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.

Pour rappel, les *espaces végétalisés sur dalle* doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Un arbre de haute tige est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés de pleine terre (arbre existant conservé). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables. Pour les espaces de stationnement de surfaces importantes (>500 m²), il devra être réalisé 50% minimum des stationnements en matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Les dispositions particulières applicables aux arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Les arbres remarquables identifiés :

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les dispositions particulières applicables à l'ensemble paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Les dispositions particulières applicables aux zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides probables identifiées sur le document graphique :

En amont de tout projet de construction, une étude devra justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées identifiées sur le document graphique :

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Toute zone humide doit être protégée et sa gestion doit être définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

2.7 Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

2.7.1 Dispositions générales à prendre en compte

Composition générale et volumétrie des constructions :

Les toitures

Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre maximum en plus de la hauteur totale du bâtiment et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°. Les toitures à pente et les matériaux de qualité devront être privilégiés dans le cadre des projets. Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir une cohérence architecturale avec le bâti existant et une bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante au 20 décembre 2012 (date de mise en application de la règle).

Les façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades latérales et postérieures, les murs-pignons, mitoyens ou non des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc... ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les descentes d'eaux pluviales (gouttières) doivent être cuivrées ou zinguées prépatinées, les descentes d'eaux pluviales plastiques de type PVC sont à éviter.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ... et en harmonie avec l'environnement urbain.

Les animations de façades :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par l'aspect et la mise en œuvre des matériaux qui seront au nombre de 2 ou 3 différents afin d'assurer une animation des façades.

Afin de rythmer les façades, les constructions peuvent intégrer des éléments architecturaux (scissions, décrochés, failles, garde-corps, balcons menuiseries et ouvertures) apportant du rythme à la façade et évitant sa monotonie

Les constructions annexes :

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

2.7.2. Dispositions relatives au développement durable :

Sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable,
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Gestion équilibrée et économe de la ressource en eau

Tous les projets doivent être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau. Le projet doit favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour les usages dont l'exigence est de moindre qualité, l'installation de dispositifs hydroéconomes, la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

2.7.3. Les éléments techniques :

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

2.7.4. Dispositions sur les clôtures

- Les clôtures sur rue

Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.

A ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres (y compris les poteaux et chapeaux) depuis la rue ;
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret.

Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage ou de lames horizontales ou verticales, jointives ou non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Ils

pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage et pourront être doublés d'une haie vive. Les pointes dorées sont interdites.

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin.

Les boîtes aux lettres, interphones, ou contrôle d'accès devront être intégrés harmonieusement dans les clôtures.

Les portails

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs). Les portails coulissants devront coulisser à l'intérieur de la propriété. Les portails ne devront pas excéder 3,5 mètres.

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur du muret ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.
- Autres clôtures

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Dans le cas de murs pleins, ces derniers devront être enduits sur les deux faces.

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Il devra être recherché et privilégié des dispositifs spécifiques ou l'utilisation de matériaux permettant la libre circulation de la petite faune.

2.7.5. Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

2.7.6. Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- La restauration des bâtiments :

L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

En cas de travaux modifiant l'aspect architectural de la façade, les éléments décoratifs tels que la faïencerie, le chaînage d'angle, l'encadrement des ouvertures devront être conservés et/ou repris à l'identique. La variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature). Les ouvertures de toit devront alignés avec les ouvertures présentes sur les façades.

Les murs en pierre de taille, meulière, émaux de façade ou brique doivent être préservés.

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

Les élévations (clôture et façades d'immeubles d'habitation) avec parements ou modénatures en pierres ou en briques seront nettoyées par micro-gommage ou tout autre traitement doux n'altérant pas le calcin de la pierre, à travers un lavage à l'eau à faible pression et à la brosse douce en évitant le sablage.

Les joints seront repris au mortier à base de plâtre et chaux aérienne ou à base de chaux hydraulique naturelle de la teinte de la pierre (pas de ciment). En cas de remplacement de blocs de pierre ou de briques endommagés, ils se feront avec des matériaux de caractéristiques équivalentes à celles d'origine notamment en couleur, porosité, densité. Les tailles et finition de surfaces layées seront identiques à celles des blocs à remplacer.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

- L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc.).

La composition d'éléments contemporains est admise dans la mesure où elle met en évidence le caractère architectural du bâti existant.

2.7.7. Les dispositions particulières applicables en limite du domaine ferroviaire :

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 mètres maximum.

2.7.8. Les dispositions particulières applicables constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolis uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**3.1 Stationnement****Dispositions générales**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, l'article 3.1.2. Prescriptions en matière de stationnement doit être respecté.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recrée sur le lot bâti.

Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Stationnement véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	A moins de 500 mètres des gares : 1 place par logement minimum A plus de 500 mètres des gares : • 1 place minimum par logement inférieur à 45m² de surface de plancher; • 1,3 place minimum par logement supérieur à 45 m² de surface de plancher. <i>Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.</i>
	Hébergement	1 place pour 4 logements minimum
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
	Restauration	
	Commerce de gros	<i>Pour les constructions dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher
	Hôtel	
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	<i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 150 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 200 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Bureau	A moins de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher A plus de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	<i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<i>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.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Stationnement des vélos :

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Il devra être réalisé *a minima* :

- **0,75 m² minimum** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **1,5 m² minimum** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

- **Pour les constructions à destination de bureau :**

Il est exigé *a minima* la création de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie et équipements publics (hors établissements scolaires) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 10 employés.

- **Pour les autres sous-destinations des commerces, activités de services, et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :**

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (niveau primaire) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 12 élèves. Ces places de stationnement peuvent être créées soit en locaux clos, soit en surface.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 5 élèves.

- **Pour les autres destinations et sous destinations :**

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 et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

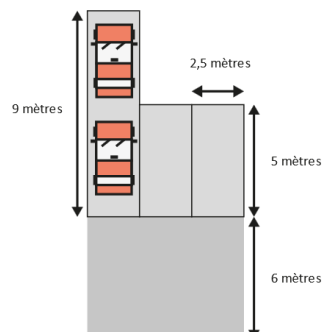
Rappel : En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

Normes techniques

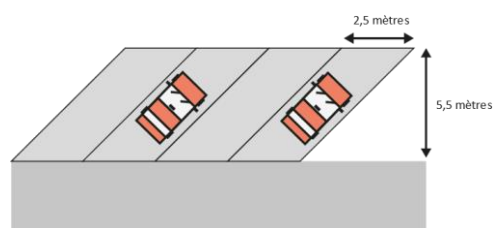
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, effective et des dimensions au moins égales à :

En cas de stationnement perpendiculaire :

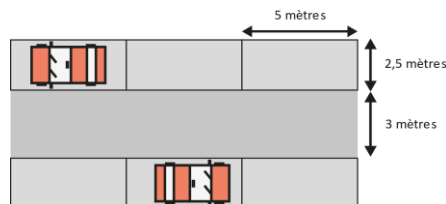
- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- 6 mètres de dégagement.

En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.

En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,5 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3.2 Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

- Eaux pluviales :

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront donc faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est conseillé en concertation avec les services de la ville la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées. Les bornes d'apport volontaire devront obligatoirement être réalisées sur l'assiette de l'opération.

Local encombrant

Toute opération de 10 logements et plus devra comporter un local encombrant de capacité suffisante. La création d'une aire de présentation des encombrants d'une capacité suffisante et accessible depuis la voie publique est obligatoire.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

L'énergie :

- Les panneaux solaires :

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement, il est autorisé :

« L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

- La géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

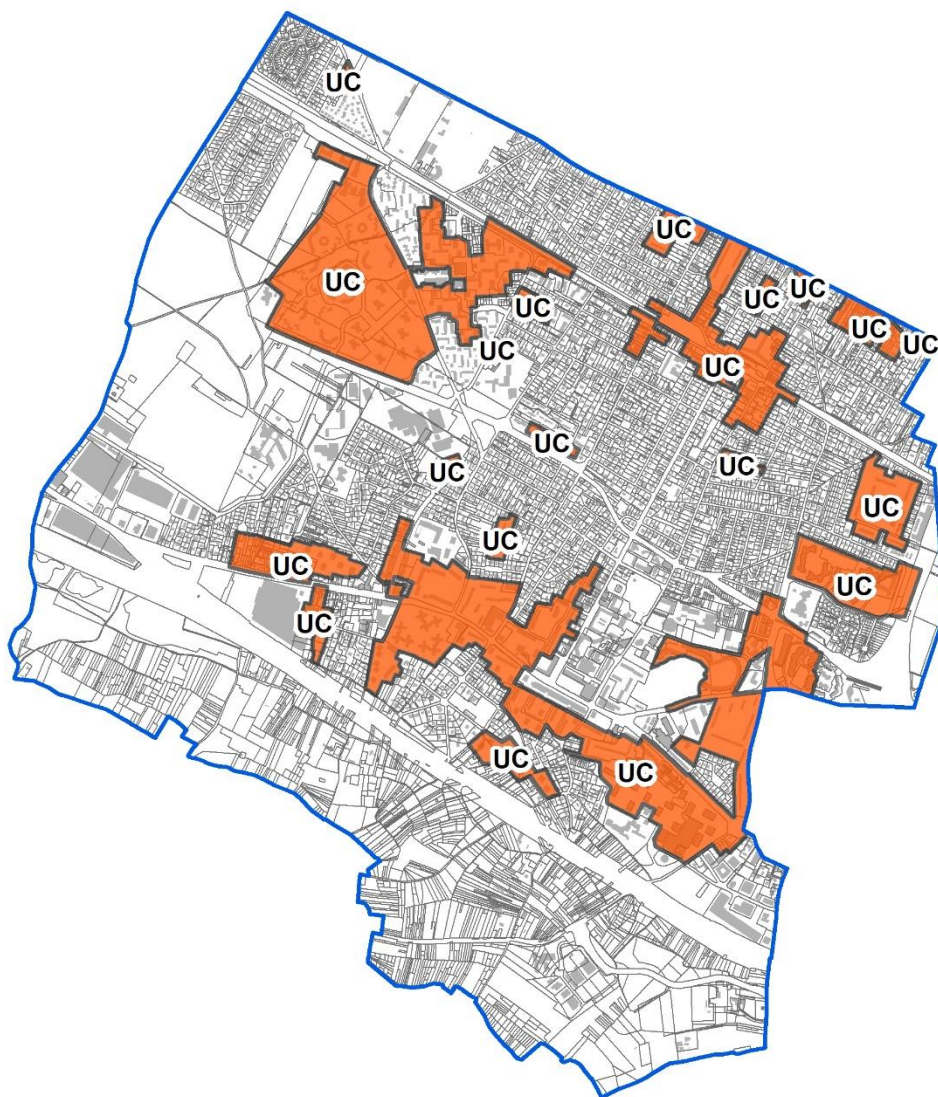
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ZONE UC

Cette zone regroupe les différents secteurs de projet de la ville où des règles de constructibilité spécifiques Ces zones regroupent les résidences d'habitat collectif. Elles ne connaîtront pas d'évolutions majeures; le règlement traduit cet objectif.



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public		x	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains

Les arbres remarquables (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) :

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

Les terrains concernés par un « rez-de-chaussée à vocation commerciale, artisanale ou de service imposée » :

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, sur les terrains concernés par la prescription graphique :

- les locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics, existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour l'une des destinations citées dans le présent paragraphe ;
- les constructions nouvelles sont autorisées sous condition que leur rez-de-chaussée donnant sur rue, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, soit destiné à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics.

Les dispositions particulières applicables à l'ensemble paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Les dispositions particulières applicables aux zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides probables identifiées sur le document graphique :

En amont de tout projet de construction, une étude devra justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées identifiées sur le document graphique :

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Toute zone humide doit être protégée et sa gestion doit être définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement****2.1.1 Dispositions générales**

Les *constructions* doivent être implantées en retrait de **8 mètres** minimum par rapport à l'*alignement*.

2.1.2 Dispositions particulières**Constructions existantes ne respectant pas la disposition générale :**

Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 8 mètres de l'alignement, les surélévations et extension dans le prolongement des constructions existantes sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Constructions dont le rez-de-chaussée ou une partie du rez-de-chaussée sont concernées par la sous destination commerces et activités de services ou équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et carrossables et des emprises publiques dans le cas où le rez-de-chaussée ou une partie du rez-de-chaussée est actif.

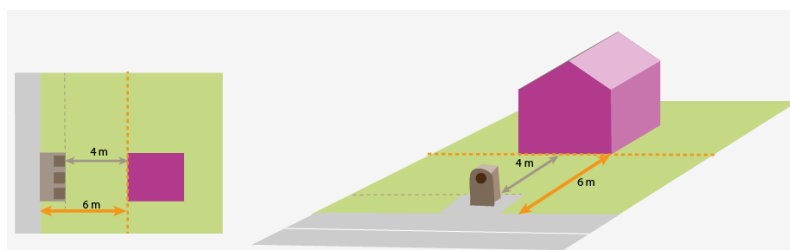
Équipements techniques :

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Bornes enterrées :

Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la façade de la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement et un retrait de 4 mètres obligatoire doit être respecté entre cette façade et l'arrière des bornes.

Au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes. En outre, seules des ouvertures ne créant pas de vue sont autorisées sur les deux premiers niveaux de la construction.

**Fondations et sous-sols :**

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

Saillies :

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 m ;
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,8 mètre ;
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que les corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,4 mètre ;
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,2 mètre d'épaisseur.

Implantation par rapport aux autoroutes :

Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².

- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**2.2.1 Dispositions générales**

Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives** aboutissant aux voies ou en retrait de **8 mètres** minimum.

En cas d'extensions ou de surélévations, le retrait existant doit être au minimum conservé.

En cas de démolition-reconstruction, la construction nouvelle doit être implantée avec un retrait identique à celui de la construction initiale.

2.2.2 Dispositions particulières**Constructions et installations ponctuelles liées aux éventuels travaux :**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations ponctuelles liées aux éventuels travaux de réhabilitation et de réaménagement des constructions existantes (aménagement d'entrée, auvents, locaux, etc.).

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

2.3.1 Dispositions générales

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à **8 mètres**.

2.3.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les équipements techniques.

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des baies.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1. Disposition générale

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (03/10/2024) augmentée de 10% de l'emprise bâtie existante.

Pour les autres destinations, l'emprise au sol maximum des constructions est de **30%** de la superficie totale de l'unité foncière.

2.4.2. Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Disposition générale

La hauteur maximale ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante à la date d'application du présent règlement (03/10/2024).

2.5.2. Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Dans le cas de constructions avec rez-de-chaussée actifs :

La hauteur maximale fixée dans la règle générale peut être dépassée uniquement lorsque le rez-de chaussée a une hauteur plus importante que celle d'un étage courant, soit comprise entre 3 mètres et 4,5 mètres maximum.

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans la limite des niveaux maximum définis. En dehors du RDC, les niveaux ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur maximum.

Isolation par extérieur et réfection de toiture :

Dans le cas de travaux pour les isolations par extérieur et la réfection de toiture, une hauteur de 0,5 mètre supplémentaire maximum par rapport à la hauteur de la construction existante est autorisée à la date d'approbation du PLU (03/10/2024) sous condition de ne pas créer de nouveau niveau habitable.

2.6 Qualité environnementale et paysagère**Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Obligations de planter

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **50 %** au moins de l'unité foncière doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- **Avec au minimum 10 %** de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables. Pour les espaces de stationnement de surfaces importantes (>500 m²), il devra être réalisé 50% minimum des stationnements en matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Les dispositions particulières applicables aux arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :Les arbres remarquables identifiés :

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les dispositions particulières applicables à l'ensemble paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Le document graphique identifie des espaces paysagers existants qui méritent d'être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Les dispositions particulières applicables aux zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides probables identifiées sur le document graphique :

En amont de tout projet de construction, une étude devra justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées identifiées sur le document graphique :

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Toute zone humide doit être protégée et sa gestion doit être définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

2.7 Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

2.7.1 Dispositions générales à prendre en compte

Composition générale et volumétrie des constructions :

Les toitures

Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre maximum en plus de la hauteur totale du bâtiment et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°. Les toitures à pente et les matériaux de qualité devront être privilégiés dans le cadre des projets. Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir une cohérence architecturale avec le bâti existant et une bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante au 20 décembre 2012 (date de mise en application de la règle).

Les façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades latérales et postérieures, les murs-pignons, mitoyens ou non des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc... ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les descentes d'eaux pluviales (gouttières) doivent être cuivrées ou zinguées prépatinées, les descentes d'eaux pluviales plastiques de type PVC sont à éviter.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnancement des percements existants.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ... et en harmonie avec l'environnement urbain.

Les animations de façades :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par l'aspect et la mise en œuvre des matériaux qui seront au nombre de 2 ou 3 différents afin d'assurer une animation des façades.

Afin de rythmer les façades, les constructions peuvent intégrer des éléments architecturaux (scissions, décrochés, failles, garde-corps, balcons menuiseries et ouvertures) apportant du rythme à la façade et évitant sa monotonie

Les constructions annexes :

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

2.7.2. Dispositions relatives au développement durable :

Sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,

- l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable,
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Gestion équilibrée et économe de la ressource en eau

Tous les projets doivent être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau. Le projet doit favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour les usages dont l'exigence est de moindre qualité, l'installation de dispositifs hydroéconomiques, la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

2.7.3. Les éléments techniques :

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

2.7.4. Dispositions sur les clôtures

- Les clôtures sur rue

Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.

A ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres (y compris les poteaux et chapeaux) depuis la rue ;
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret.

Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage ou de lames horizontales ou verticales, jointives ou non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage et pourront être doublés d'une haie vive. Les pointes dorées sont interdites.

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin.

Les boîtes aux lettres, interphones, ou contrôle d'accès devront être intégrés harmonieusement dans les clôtures.

Les portails

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs). Les portails coulissants devront coulisser à l'intérieur de la propriété. Les portails ne devront pas excéder 3,5 mètres.

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur du muret ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.
- Autres clôtures

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Dans le cas de murs pleins, ces derniers devront être enduits sur les deux faces.

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Il devra être recherché et privilégié des dispositifs spécifiques ou l'utilisation de matériaux permettant la libre circulation de la petite faune.

2.7.5. Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

2.7.6. Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- La restauration des bâtiments :

L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

En cas de travaux modifiant l'aspect architectural de la façade, les éléments décoratifs tels que la faïencerie, le chaînage d'angle, l'encadrement des ouvertures devront être conservés et/ou repris à l'identique. La variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature). Les ouvertures de toit devront alignés avec les ouvertures présentes sur les façades.

Les murs en pierre de taille, meulière, émaux de façade ou brique doivent être préservés.

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

Les élévations (clôture et façades d'immeubles d'habitation) avec parements ou modénatures en pierres ou en briques seront nettoyées par micro-gommage ou tout autre traitement doux n'altérant pas le calcin de la pierre, à travers un lavage à l'eau à faible pression et à la brosse douce en évitant le sablage.

Les joints seront repris au mortier à base de plâtre et chaux aérienne ou à base de chaux hydraulique naturelle de la teinte de la pierre (pas de ciment). En cas de remplacement de blocs de pierre ou de briques endommagés, ils se feront avec des matériaux de caractéristiques équivalentes à celles d'origine notamment en couleur, porosité, densité. Les tailles et finition de surfaces layées seront identiques à celles des blocs à remplacer.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

- L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc.).

La composition d'éléments contemporains est admise dans la mesure où elle met en évidence le caractère architectural du bâti existant.

2.7.7. Les dispositions particulières applicables en limite du domaine ferroviaire :

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 mètres maximum.

2.7.8. Les dispositions particulières applicables constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolis uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**3.1 Stationnement****Dispositions générales**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, l'article 3.1.2. Prescriptions en matière de stationnement doit être respecté.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être recrée sur le lot bâti.

Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Stationnement des véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	A moins de 500 mètres des gares : 1 place par logement minimum A plus de 500 mètres des gares : 1 place minimum par logement inférieur à 45m² de surface de plancher; 1,3 place minimum par logement supérieur à 45 m² de surface de plancher. <i>Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.</i>
	Hébergement	1 place pour 4 logements minimum
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
	Restauration	
	Commerce de gros	<i>Pour les constructions dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher
	Hôtel	
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	<i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 150 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 200 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Bureau	A moins de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher A plus de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	<i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<i>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.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Stationnement des vélos :

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Il devra être réalisé *a minima* :

- **0,75 m² minimum** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **1,5 m² minimum** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

- **Pour les constructions à destination de bureau :**

Il est exigé *a minima* la création de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie et équipements publics (hors établissements scolaires) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 10 employés.

- **Pour les autres sous-destinations des commerces, activités de services, et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :**

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (niveau primaire) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 12 élèves. Ces places de stationnement peuvent être créées soit en locaux clos, soit en surface.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 5 élèves.

- **Pour les autres destinations et sous destinations :**

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 et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

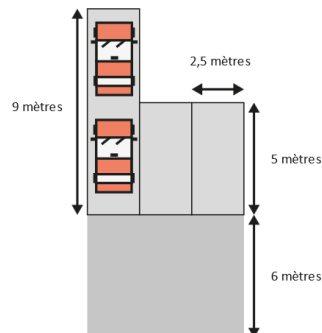
Rappel : En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, effective et des dimensions au moins égales à :

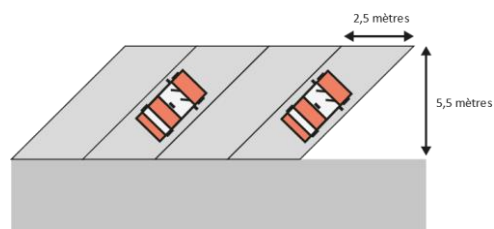
En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- 6 mètres de dégagement.



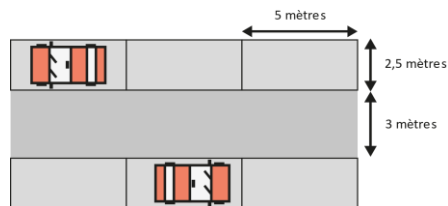
En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.



En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,5 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3.2 Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

- Eaux pluviales :

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront donc faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est conseillé en concertation avec les services de la ville la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées. Les bornes d'apport volontaire devront obligatoirement être réalisées sur l'assiette de l'opération.

Local encombrant

Toute opération de 10 logements et plus devra comporter un local encombrant de capacité suffisante. La création d'une aire de présentation des encombrants d'une capacité suffisante et accessible depuis la voie publique est obligatoire.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

L'énergie :

- Les panneaux solaires :

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme et nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement, il est autorisé :

« L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Les installations de panneaux solaires, tout comme celles concernant les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et dans tous les cas s'accompagner d'une intégration paysagère.

- La géothermie :

La géothermie devra être favorisée pour le chauffage des constructions. Dans les secteurs à potentiel très fort, l'installation de pompes à chaleur devra être encouragée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

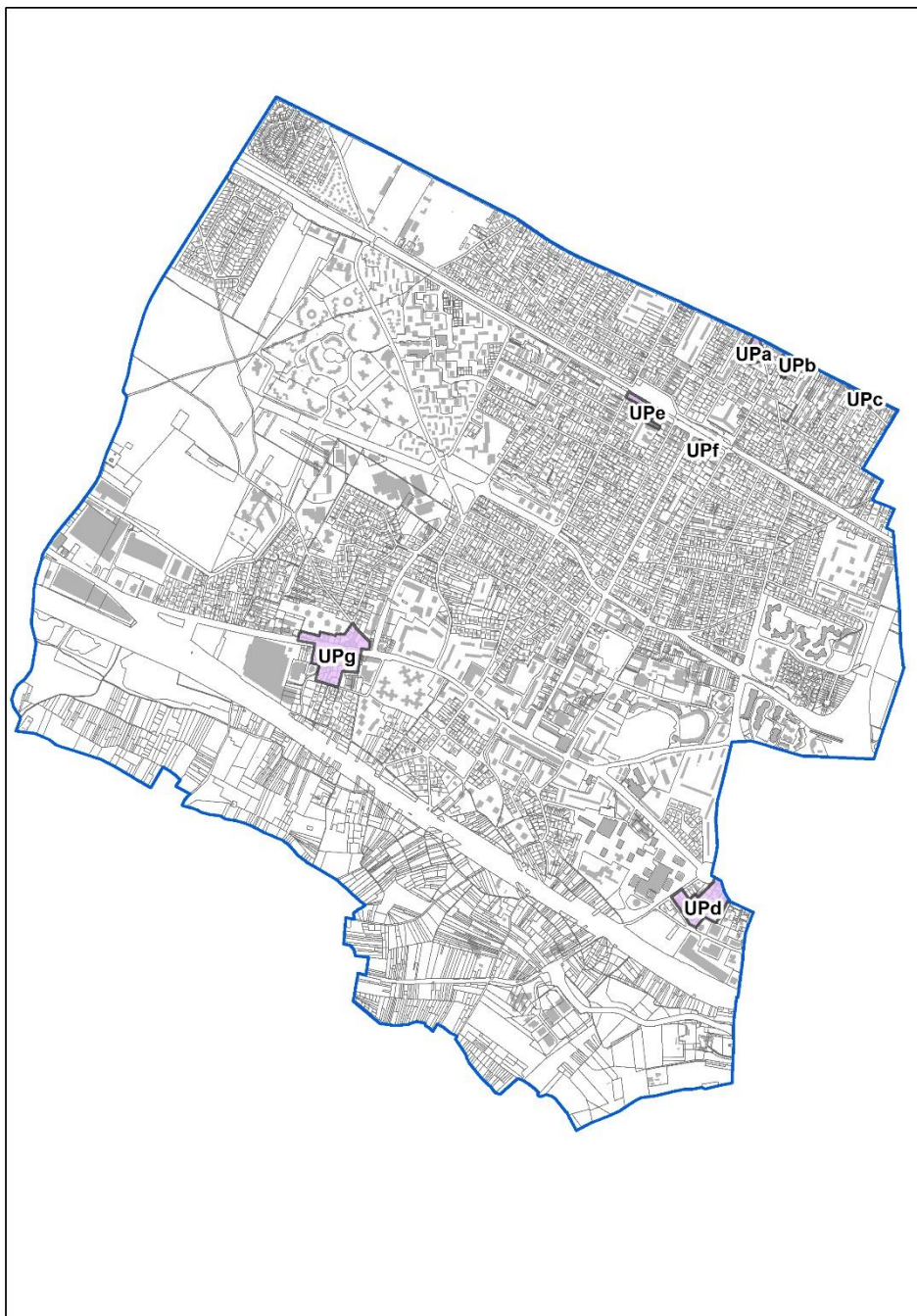
Les constructions devront, en fonction de leurs caractéristiques, tenir compte des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (normes en vigueur) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ZONE UP

Cette zone regroupe les différents secteurs de projet de la ville où des règles de constructibilité spécifiques sont élaborées afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain. Chaque zone UP fait l'objet d'une OAP sectorielles (hors UPg).

Le sous-secteur **UPg** est concerné par un **périmètre en attente d'un projet d'aménagement global** (PAPAG) d'une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU (03/10/2024), les dispositions suivantes s'appliquent : *Au sein du périmètre en attente d'un projet d'aménagement global au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les extensions de constructions existantes à la date d'application du présent règlement, dans la limite de 20 m² de Surface de Plancher.*



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	
Restauration		x	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	UPa, UPb, UPc, UPe, UPf	UPd	UPg : autorisé dans limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m².
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	UPa, UPb	UPc, UPd, UPe, UPf, UPg	
Équipements sportifs	UPa, UPb	UPc, UPd, UPe, UPf, UPg	
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	UPa, UPb	UPc, UPd, UPe, UPf, UPg	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains

Les terrains concernés par un « rez-de-chaussée à vocation commerciale, artisanale ou de service imposée » :

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, sur les terrains concernés par la prescription graphique :

- les locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics, existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour l'une des destinations citées dans le présent paragraphe ;
- les constructions nouvelles sont autorisées sous condition que leur rez-de-chaussée donnant sur rue, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, soit destiné à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics.

Ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs de mixité sociale, les programmes de logements au sein de ces secteurs identifiés sur le règlement graphique pour les zones UPa, UPb,UPc, UPe et UPf doivent comprendre une part de 40% de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU).

Dans le respect des objectifs de mixité sociale, les programmes de logements au sein de ces secteurs identifiés sur le règlement graphique pour la zone UPd doivent comprendre une part de 33% de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU).

Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs de mixité sociale, les programmes de logements au sein du secteur UPg identifié sur le règlement graphique, doit comprendre une part de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement****2.1.1 Dispositions générales****Dans les secteurs UPa, UPb, UPc :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UPd, UPq :

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

Dans le secteur UPe, UPf :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées dans la continuité de l'existant.

2.1.2 Dispositions particulières

Terrains concernés par la ou les prescriptions graphiques de la catégorie « implantation des constructions » identifiés sur le plan de zonage :

L'implantation de la construction doit respecter les prescriptions graphiques du plan de zonage, même si cette implantation ne respecte pas la règle générale du règlement écrit.

Constructions dont le rez-de-chaussée ou une partie du rez-de-chaussée sont concernées par la sous destination commerces et activités de services ou équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et carrossables et des emprises publiques dans le cas où le rez-de-chaussée ou une partie du rez-de-chaussée est actif.

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

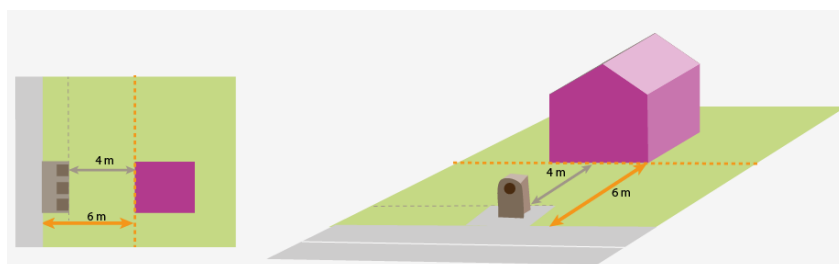
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Équipements techniques :

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Bornes enterrées :

Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la façade de la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement et un retrait de 4 mètres obligatoire doit être respecté entre cette façade et l'arrière des bornes. Au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes. En outre, seules des ouvertures ne créant pas de vue sont autorisées sur les deux premiers niveaux de la construction.



Fondations et sous-sols :

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

Saillies :

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 m ;
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,8 mètre ;
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que les corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,4 mètre ;
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,2 mètre d'épaisseur.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**2.2.1 Dispositions générales****Dans le secteur UPa :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de retrait doit au moins être égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$) avec un minimum de **10 mètres**.

Dans les secteurs UPb, UPc :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$) avec un minimum de **10 mètres**.

Dans le secteur UPd :

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'une ou deux limites séparatives.

Dans le secteur UPe :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins **10 mètres**.

Par rapport à la limite de fond de parcelle opposée à la rue Henri Barbusse, ce retrait est d'au moins **20 mètres**.

Dans le secteur UPf :

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

Par rapport à la limite de fond de parcelle, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait avec un minimum de **10 mètres**.

Dans le secteur UPg :

Les *constructions* doivent être implantées en respectant les conditions suivantes :

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à la hauteur de la construction mesurée ($L \geq H$) à l'égout ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public : Les constructions doivent être implantées en retrait.

Modalités de calcul du retrait :

La distance de retrait doit au moins être égale à la hauteur de la construction mesurée ($L \geq H$) à l'égout ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout, avec un minimum de **4 mètres**.

Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un **minimum de 4 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vue(s) à l'exclusion des ouvertures dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

- Par rapport aux autres limites, les constructions doivent être implantées en retrait.

Modalités de calcul du retrait :

La distance de retrait doit au moins être égale à la hauteur de la construction mesurée ($L \geq H$) à l'égout ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout, avec un minimum de **4 mètres**.

Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un **minimum de 4 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vue(s) à l'exclusion des ouvertures dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

2.2.2 Dispositions particulières

Terrains concernés par la ou les prescriptions graphiques de la catégorie « *implantation des constructions* » identifiés sur le plan de zonage :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives identifiées au plan de zonage.

Constructions et installations ponctuelles liées aux éventuels travaux :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations ponctuelles liées aux éventuels travaux de réhabilitation et de réaménagement des constructions existantes (aménagement d'entrée, auvents, locaux, etc.).

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain**2.3.1 Dispositions générales****Dans les secteurs UPa, UPb, UPe, UPf :**

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à **10 mètres**.

Dans les secteurs UPc, UPg :

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à **8 mètres**.

Dans le secteur UPd :

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les équipements techniques.

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des ouvertures créant des vues.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions**2.4.1. Disposition générale****Dans les secteurs UPa, UPf, UPd :**

L'emprise au sol maximum des constructions est de **50%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs UPb, UPe

L'emprise au sol maximum des constructions est de **40%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UPc, UPg :

L'emprise au sol maximum des constructions est de **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.

2.4.2. Dispositions particulières**Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementée.

Ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :**

Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Disposition générale

Dans les secteurs UPa, UPb :

La hauteur maximale ne devra pas excéder R+3+A soit **12 mètres** à l'égout du toit et **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UPc :

La hauteur maximale ne devra pas dépasser R+3 soit **9 mètres** à l'égout du toit et **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UPe :

La hauteur maximale ne devra pas excéder R+4+A soit **15 mètres** à l'égout du toit et **18 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UPf :

La hauteur maximale ne devra pas excéder R+3+A soit **12 mètres** à l'égout du toit et **15 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UPg :

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est fixée à **21 mètres**.

Dans le secteur UPd :

La hauteur maximale ne devra pas excéder R+5+2A soit **21 mètres** à l'égout du toit et **27 mètres** au faîtage ou à l'acrotère OU R+6 soit **21 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

2.5.2. Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Dans le cas de constructions avec rez-de-chaussée actifs :

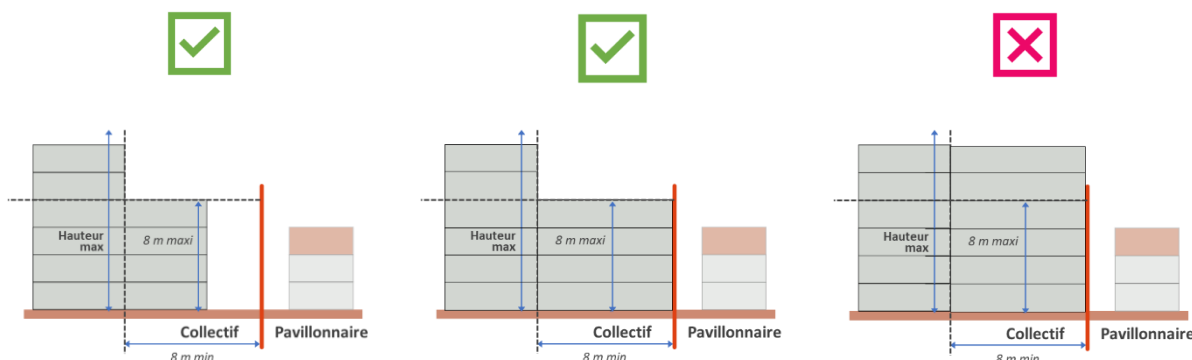
La hauteur maximale fixée dans la règle générale peut être dépassée uniquement lorsque le rez-de-chaussée a une hauteur plus importante que celle d'un étage courant, soit comprise entre 3 mètres et 4,5 mètres maximum.

Les constructions doivent obligatoirement s'inscrire dans la limite des niveaux maximum définis. En dehors du RDC, les niveaux ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur maximum et 2,5 mètres minimum sous obstacles. La hauteur du niveau est calculée du plancher jusqu'au plafond.

En vis-à-vis de la limite séparative latérale lorsqu'elle correspond à une limite avec la zone UI et UIg:

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- une verticale de 8 mètres à partir de la limite séparative
- une horizontale de 8 mètres

**En vis-à-vis du fond de parcelle lorsqu'il correspond à une limite avec la zone UI et UIg :**

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- une verticale de 8 mètres à partir du retrait fixé à l'article 2.2
- une horizontale de 8 mètres

2.6 Qualité environnementale et paysagère**2.6.1. Disposition générale****Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum, conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Obligations de planter**Dans le secteur UPa, UPf :**

40% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces perméables

Avec au minimum **30 %** de la superficie totale de l'unité foncière conservé en pleine terre.

Dans les secteurs UPb, UPe, UPd :

50% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces perméables

Avec au minimum **40%** de la superficie totale de l'unité foncière en conservé en pleine terre.

Dans le secteur UPc

20% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces perméables

Avec au minimum **10%** de la superficie totale de l'unité foncière conservé en pleine terre.

Dans le secteur UPg

30% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces perméables

Avec au minimum **10%** de la superficie totale de l'unité foncière conservé en pleine terre.

2.6.2. Dispositions particulières

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

2.7 Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

2.7.1 Dispositions générales à prendre en compte

Composition générale et volumétrie des constructions :

Les toitures

Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre maximum en plus de la hauteur totale du bâtiment et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°. Les toitures à pente et les matériaux de qualité devront être privilégiés dans le cadre des projets. Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir une cohérence architecturale avec le bâti existant et une bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante au 20 décembre 2012 (date de mise en application de la règle).

Les façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades latérales et postérieures, les murs-pignons, mitoyens ou non des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc... ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les descentes d'eaux pluviales (gouttières) doivent être cuivrées ou zinguées prépatinées, les descentes d'eaux pluviales plastiques de type PVC sont à éviter.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnancement des percements existants.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ... et en harmonie avec l'environnement urbain.

Les animations de façades :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par l'aspect et la mise en œuvre des matériaux qui seront au nombre de 2 ou 3 différents afin d'assurer une animation des façades.

Afin de rythmer les façades, les constructions peuvent intégrer des éléments architecturaux (scissions, décrochés, failles, garde-corps, balcons menuiseries et ouvertures) apportant du rythme à la façade et évitant sa monotonie

Les constructions annexes :

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

2.7.2. Dispositions relatives au développement durable :

Sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable,
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Gestion équilibrée et économe de la ressource en eau

Tous les projets doivent être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau. Le projet doit favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour les usages dont l'exigence est de moindre qualité, l'installation de dispositifs hydroéconomes, la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

2.7.3. Les éléments techniques :

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

2.7.4. Dispositions sur les clôtures

- Les clôtures sur rue

Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.

A ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres (y compris les poteaux et chapeaux) depuis la rue ;
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret.

Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage ou de lames horizontales ou verticales, jointives ou non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage et pourront être doublés d'une haie vive. Les pointes dorées sont interdites.

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin.

Les boîtes aux lettres, interphones, ou contrôle d'accès devront être intégrés harmonieusement dans les clôtures.

Les portails

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs). Les portails coulissants devront coulisser à l'intérieur de la propriété. Les portails ne devront pas excéder 3,5 mètres.

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur du muret ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.
- Autres clôtures

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Dans le cas de murs pleins, ces derniers devront être enduits sur les deux faces.

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Il devra être recherché et privilégié des dispositifs spécifiques ou l'utilisation de matériaux permettant la libre circulation de la petite faune.

2.7.5. Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

2.7.6. Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- La restauration des bâtiments :

L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

En cas de travaux modifiant l'aspect architectural de la façade, les éléments décoratifs tels que la faïencerie, le chaînage d'angle, l'encadrement des ouvertures devront être conservés et/ou repris à l'identique. La variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature). Les ouvertures de toit devront alignés avec les ouvertures présentes sur les façades.

Les murs en pierre de taille, meulière, émaux de façade ou brique doivent être préservés.

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

Les élévations (clôture et façades d'immeubles d'habitation) avec parements ou modénatures en pierres ou en briques seront nettoyées par micro-gommage ou tout autre traitement doux n'altérant pas le calcin de la pierre, à travers un lavage à l'eau à faible pression et à la brosse douce en évitant le sablage.

Les joints seront repris au mortier à base de plâtre et chaux aérienne ou à base de chaux hydraulique naturelle de la teinte de la pierre (pas de ciment). En cas de remplacement de blocs de pierre ou de briques endommagés, ils se feront avec des matériaux de caractéristiques équivalentes à celles d'origine notamment en couleur, porosité, densité. Les tailles et finition de surfaces layées seront identiques à celles des blocs à remplacer.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

- L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc.).

La composition d'éléments contemporains est admise dans la mesure où elle met en évidence le caractère architectural du bâti existant.

2.7.7. Les dispositions particulières applicables en limite du domaine ferroviaire :

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 mètres maximum.

2.7.8. Les dispositions particulières applicables constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolis uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**3.1 Stationnement****3.1.1. Dispositions générales**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

3.1.2. Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé à la page ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Stationnement des véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<u>A moins de 500 mètres des gares : 1 place par logement minimum</u> <u>A plus de 500 mètres des gares :</u> 1 place minimum par logement inférieur à 45m² de surface de plancher; 1,3 place minimum par logement supérieur à 45 m² de surface de plancher. <i>Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.</i>
	Hébergement	1 place pour 4 logements minimum
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
	Restauration	Pour les constructions dont la surface est inférieure à 100 m ² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher
	Hôtel	
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 150 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 200 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i>
	Bureau	<u>A moins de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher <u>A plus de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<i>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.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Stationnement des vélos :

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Il devra être réalisé *a minima* :

- **0,75 m² minimum** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **1,5 m² minimum** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

- **Pour les constructions à destination de bureau :**

Il est exigé *a minima* la création de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie et équipements publics (hors établissements scolaires) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 10 employés.

- **Pour les autres sous-destinations des commerces, activités de services, et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :**

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (niveau primaire) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 12 élèves. Ces places de stationnement peuvent être créées soit en locaux clos, soit en surface.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 5 élèves.

- **Pour les autres destinations et sous destinations :**

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 et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

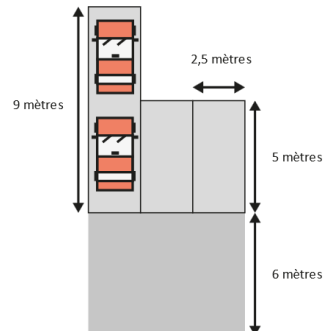
Rappel : En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

Normes techniques

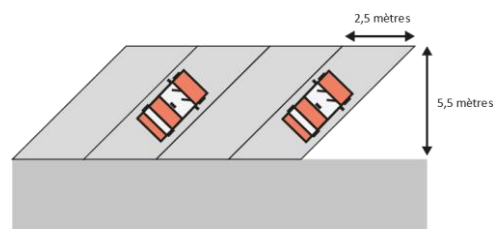
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, effective et des dimensions au moins égales à :

En cas de stationnement perpendiculaire :

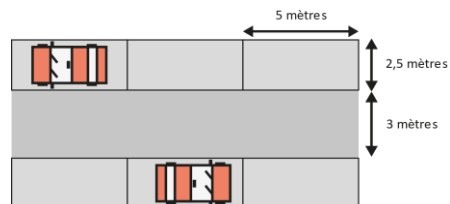
- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- 6 mètres de dégagement.

En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.

En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,5 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3.2 Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

- Eaux pluviales :

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront donc faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères et de la collecte sélective doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. L'opération doit également prévoir une aire de présentation de collecte directement accessible depuis la voie publique et de capacité suffisante.

Pour toute opération de 30 logements ou plus, il est conseillé en concertation avec les services de la ville la réalisation de bornes enterrées sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Pour les constructions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division, des aires de présentation à la collecte des déchets et des ordures ménagères facilement accessibles depuis la voie publique doivent être aménagées. Les bornes d'apport volontaire devront obligatoirement être réalisées sur l'assiette de l'opération.

Local encombrant

Toute opération de 10 logements et plus devra comporter un local encombrant de capacité suffisante. La création d'une aire de présentation des encombrants d'une capacité suffisante et accessible depuis la voie publique est obligatoire.

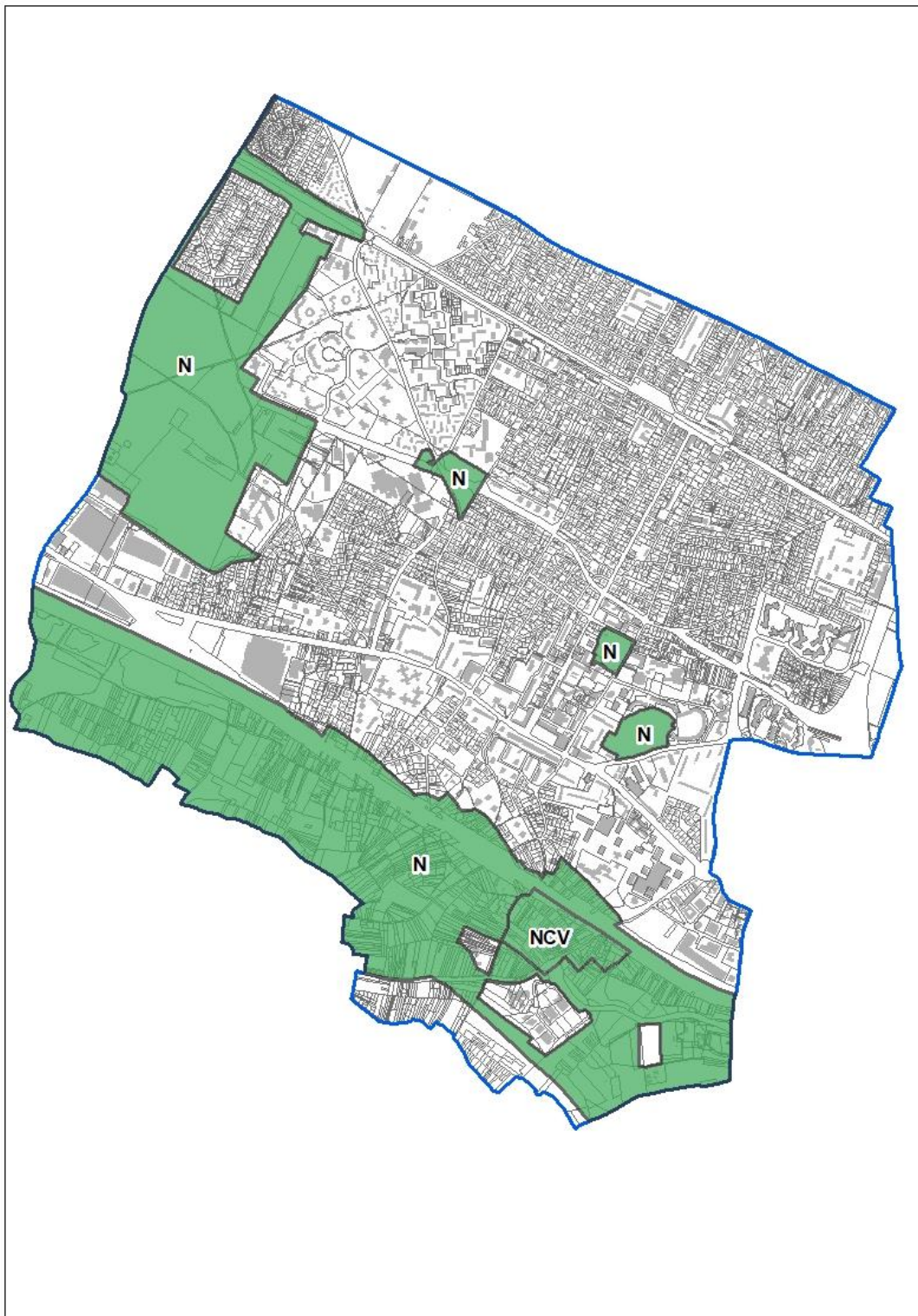
Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels protégés, dans lesquels les possibilités d'évolutions sont très réduites. Des sous-secteurs ont été délimités afin de prendre en compte l'existant (jardins familiaux,...).



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	Ncv		N : uniquement les constructions existantes à la date d’approbation du PLU (03/10/2024).
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		Uniquement les bâtiments identifiés au titre de l’article L.151-11 du Code de l’urbanisme
Commerce de gros	X		
Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	x		Uniquement les bâtiments identifiés au titre de l’article L.151-11 du Code de l’urbanisme
Hôtel	X		Uniquement les bâtiments identifiés au titre de l’article L.151-11 du Code de l’urbanisme
Autre hébergement touristique	NCV		N : sous condition qu’elles soient en lien avec des activités de loisirs compatibles avec le caractère naturel du site.
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d’exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N		En Ncv : sous réserve d’être lié et nécessaire à l’activité de cimetière.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N	
Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	x		
Salles d’art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	Ncv		N : sous condition qu’elles soient en lien avec des activités de loisirs compatibles avec le caractère naturel du site.
Lieux de culte	x		
Autres équipements recevant du public			N : sous condition qu’elles soient en lien avec des activités de loisirs compatibles avec le caractère naturel du site. En Ncv : sous réserve d’être lié et nécessaire à l’activité de cimetière.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière		X	

En zone N, les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains

En sous-secteur NCV, les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être nécessaires au bon fonctionnement du cimetière communal.

Les installations classées et les équipements soumis à autorisation sont autorisés à condition de respecter la disposition suivante :

- d'être directement liés à une exploitation autorisée de carrière

Dans les secteurs protégés par de l'Espace Boisé Classé (EBC), conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

- Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.
- Toute demande de coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation préalable

Ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Les constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

Les dispositions particulières applicables aux zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides probables identifiées sur le document graphique :

En amont de tout projet de construction, une étude devra justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées identifiées sur le document graphique :

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Toute zone humide doit être protégée et sa gestion doit être définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L L.151-11 du code de l'urbanisme :

Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme vers la destination restauration, hôtel, service, activités de services avec accueil d'une clientèle et autre hébergement touristique est autorisé uniquement dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU (03/10/2024) sans extension, selon les conditions prévues par ledit article.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement****2.1.1 Dispositions générales**

Les *constructions* doivent être implantées avec un retrait d'au moins **4 mètres**.

2.1.2 Dispositions particulières**Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :**

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

Equipements techniques :

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Implantation par rapport aux autoroutes :

Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m².

- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60m².
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**2.2.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Modalités de calcul du retrait :

La distance de retrait doit au moins être égale à la hauteur de la construction mesurée ($L \geq H$) à l'égout ou à la hauteur du linteau de la baie la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout, avec un minimum de **4 mètres**.

Ce retrait peut être réduit à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un **minimum de 4 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vue(s) à l'exclusion des ouvertures dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètre au-dessus du plancher.

2.2.2 Dispositions particulières**Constructions existantes ne respectant pas la règle :**

Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative ou avec un retrait moindre à celui imposé, une surélévation dans le prolongement de l'existant peut être réalisée, à la condition de respecter les autres articles du présent règlement et de ne pas créer de nouvelle(s) ouverture(s) créant une ou plusieurs vues.

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

2.3.1 Dispositions générales

Lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à **8 mètres**.

2.3.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les équipements techniques.

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à :

- 1.50 mètres.
- cette distance est portée à 3 mètres en vis-à-vis des ouvertures créant des vues.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% de l'unité foncière.

Dans la zone Ncv :

L'emprise au sol cumulée de toutes les nouvelles constructions est limitée à 2 500 m².

2.4.2 Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (03/10/2024).

Ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions annexes.

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du PLU (03/10/2024).

2.5.2. Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

2.6 Qualité environnementale et paysagère

Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

A l'intérieur de la bande de 50 mètres instituée au titre de la protection des lisières :

A l'intérieur de la bande de 50 mètres instituée au titre de la protection des lisières, les constructions sont interdites. Des aménagements paysagers doivent être réalisés.

Dans les secteurs protégés par de l'Espace Boisé Classé (EBC), conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

- Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.
- Toute demande de coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation préalable

Ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur :

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés sauf si une intervention est nécessaire pour la sécurité des circulations ferroviaires. Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les *constructions annexes*.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et tous les travaux liés à la sécurité des circulations ferroviaires sont autorisés.

Les arbres remarquables identifiés

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Les dispositions particulières applicables aux zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Pour les zones humides probables identifiées sur le document graphique :

En amont de tout projet de construction, une étude devra justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour les zones humides avérées identifiées sur le document graphique :

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Toute zone humide doit être protégée et sa gestion doit être définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

2.7 Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

2.7.1 Dispositions générales à prendre en compte

Composition générale et volumétrie des constructions :**Les toitures**

Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre maximum en plus de la hauteur totale du bâtiment et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°. Les toitures à pente et les matériaux de qualité devront être privilégiés dans le cadre des projets. Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir une cohérence architecturale avec le bâti existant et une bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante au 20 décembre 2012 (date de mise en application de la règle).

Les façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades latérales et postérieures, les murs-pignons, mitoyens ou non des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades de nouvelles constructions en accroche avec l'existant doivent être traitées de manière qualitative. Elles doivent permettre une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc... ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnancement des percements existants.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ... et en harmonie avec l'environnement urbain.

Les constructions annexes :

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

2.7.2. Dispositions relatives au développement durable :

Sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable,
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Gestion équilibrée et économe de la ressource en eau

Tous les projets doivent être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau. Le projet doit favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour les usages dont l'exigence est de moindre qualité, l'installation de dispositifs hydroéconomes, la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

2.7.3. Les éléments techniques :

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

2.7.4. Dispositions sur les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces naturels. A ce titre, elles doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel ; elles doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

A ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

IV – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits. Les claustras d'aspect bois sont autorisés.

Les boîtes aux lettres, interphones, ou contrôle d'accès devront être intégrés harmonieusement dans les clôtures.

Les clôtures doivent obligatoirement intégrer des dispositifs permettant de laisser passer la petite faune.

Les portails

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornementés ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs). Les portails coulissants devront coulisser à l'intérieur de la propriété. Les portails ne devront pas excéder 3,5 mètres.

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur du muret ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.

2.7.5. Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

2.7.6. Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- La restauration des bâtiments :

L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

En cas de travaux modifiant l'aspect architectural de la façade, les éléments décoratifs tels que la faïencerie, le chaînage d'angle, l'encadrement des ouvertures devront être conservés et/ou repris à l'identique. La variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature). Les ouvertures de toit devront être alignées avec les ouvertures présentes sur les façades.

Les murs en pierre de taille, meulière, émaux de façade ou brique doivent être préservés.

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

Les élévations (clôture et façades d'immeubles d'habitation) avec parements ou modénatures en pierres ou en briques seront nettoyées par micro-gommage ou tout autre traitement doux n'altérant pas le calcin de la pierre, à travers un lavage à l'eau à faible pression et à la brosse douce en évitant le sablage.

Les joints seront repris au mortier à base de plâtre et chaux aérienne ou à base de chaux hydraulique naturelle de la teinte de la pierre (pas de ciment). En cas de remplacement de blocs de pierre ou de briques endommagés, ils se feront avec des matériaux de caractéristiques équivalentes à celles d'origine notamment en couleur, porosité, densité. Les tailles et finition de surfaces layées seront identiques à celles des blocs à remplacer.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

- L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc.).

La composition d'éléments contemporains est admise dans la mesure où elle met en évidence le caractère architectural du bâti existant.

2.7.7. Les dispositions particulières applicables en limite du domaine ferroviaire :

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 mètres maximum.

2.7.8. Les dispositions particulières applicables constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**3.1 Stationnement****Dispositions générales**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, l'article 3.1.2. Prescriptions en matière de stationnement doit être respecté.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. Lors de division de lots bâtis ou division de lots à bâtir, toute place de stationnement supprimée par la division de terrain doit être récréée sur le lot bâti.

Prescriptions en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Stationnement des véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	A moins de 500 mètres des gares : 1 place par logement minimum A plus de 500 mètres des gares : • 1 place minimum par logement inférieur à 45m² de surface de plancher; • 1,3 place minimum par logement supérieur à 45 m² de surface de plancher. <i>Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.</i>
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Autres hébergements touristique	1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<i>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.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Stationnement des vélos :

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Il devra être réalisé *a minima* :

- **0,75 m² minimum** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **1,5 m² minimum** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

- **Pour les constructions à destination de bureau :**

Il est exigé *a minima* la création de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie et équipements publics (hors établissements scolaires) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 10 employés.

- **Pour les autres sous-destinations des commerces, activités de services, et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :**

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (niveau primaire) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 12 élèves. Ces places de stationnement peuvent être créées soit en locaux clos, soit en surface.

- **Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur) :**

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 5 élèves.

- **Pour les autres destinations et sous destinations :**

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 et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

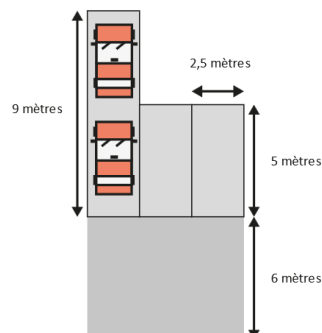
Rappel : En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

Normes techniques

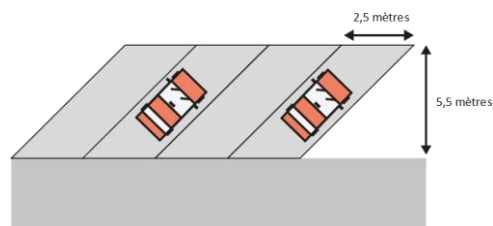
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, effective et des dimensions au moins égales à :

En cas de stationnement perpendiculaire :

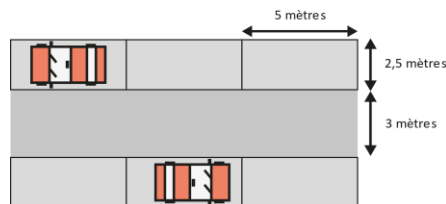
- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- 6 mètres de dégagement.

En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- largeur : 2,50 mètres.

En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,5 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

3.2 Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

IV – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

- Eaux pluviales :

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront donc faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

Collecte des déchets et des ordures ménagères :

Conformément aux réglementations en vigueur, pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

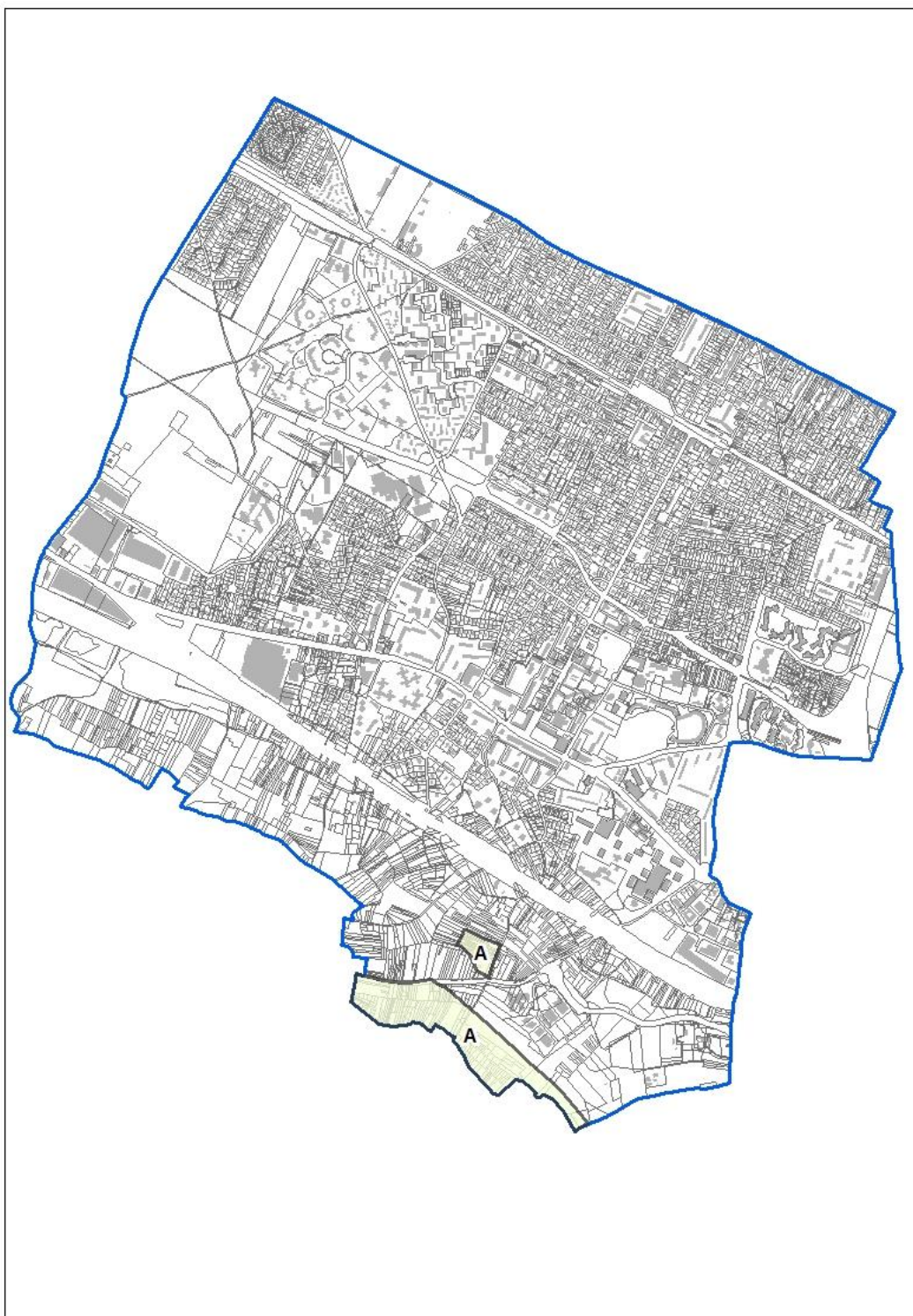
Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Cette zone correspond aux espaces agricoles, dans lesquels les possibilités d'évolutions sont très réduites avec la prise en compte des carrières en activité et du centre équestre existant.



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		A condition d'être liées aux activités agricoles.
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		A condition d'être liées aux à une exploitation autorisée de carrière
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	x		

Les installations classées, à condition :

- d'être liées à l'activité agricole de la zone

Les installations classées et les équipements soumis à autorisation sont autorisés à condition de respecter la disposition suivante :

- d'être directement liés à une exploitation autorisée de carrière

Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :

- d'être directement liés aux activités de la zone

Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une carrière, d'une plate-forme de valorisation de produits minéraux inertes et de la fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil, ainsi que les constructions nécessaires à la commercialisation des produits et matériaux issus de l'activité de carrières. Sont aussi admis les dépôts de matériaux divers.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement**2.1.1 Dispositions générales**

Les *constructions* doivent être implantées avec un retrait d'au moins **5 mètres minimum**.

2.1.2 Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Équipements techniques :

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**2.2.1 Dispositions générales**

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain**2.3.1 Dispositions générales**

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions**2.5.1. Disposition générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **11 mètres**.

2.5.2. Dispositions particulières

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

2.6 Qualité environnementale et paysagère

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2.7 Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

2.7.1 Dispositions générales à prendre en compte

Composition générale et volumétrie des constructions :

Les toitures

Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre maximum en plus de la hauteur totale du bâtiment et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°. Les toitures à pente et les matériaux de qualité devront être privilégiés dans le cadre des projets. Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- Constituer un élément ponctuel de la construction
- Faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse
- Être destiné à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir une cohérence architecturale avec le bâti existant et une bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Si la toiture est constituée de tuiles, il s'agira de tuiles de type petit moule avec un minimum de 22 tuiles/m². Toutefois, ces dispositions ne s'imposent pas en cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante au 20 décembre 2012 (date de mise en application de la règle).

Les façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades latérales et postérieures, les murs-pignons, mitoyens ou non des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc... ils ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les descentes d'eaux pluviales (gouttières) doivent être cuivrées ou zinguées prépatinées, les descentes d'eaux pluviales plastiques de type PVC sont à éviter.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le jaune, violet, ... et en harmonie avec l'environnement urbain.

Les animations de façades :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par l'aspect et la mise en œuvre des matériaux qui seront au nombre de 2 ou 3 différents afin d'assurer une animation des façades.

Afin de rythmer les façades, les constructions peuvent intégrer des éléments architecturaux (scissions, décrochés, failles, garde-corps, balcons menuiseries et ouvertures) apportant du rythme à la façade et évitant sa monotonie

Les constructions annexes :

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

2.7.2. Dispositions relatives au développement durable :

Sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de la qualité architecturale, de l'identité urbaine et paysagère des lieux :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en structure ou en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable,
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Gestion équilibrée et économe de la ressource en eau

Tous les projets doivent être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau. Le projet doit favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour les usages dont l'exigence est de moindre qualité, l'installation de dispositifs hydroéconomes, la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation...

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

2.7.3. Les éléments techniques :

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

2.7.4. Dispositions sur les clôtures

- Les clôtures sur rue

Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.

A ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres (y compris les poteaux et chapeaux) depuis la rue ;
- 1/3 au maximum de la hauteur totale doit être constitué d'un muret.

Le reste de la hauteur totale doit être constitué d'un barreaudage ou de lames horizontales ou verticales, jointives ou non jointives, d'une grille ou d'un grillage de couleur verte, bordeaux, noire, grise ou blanche. Ils pourront être doublés d'une tôle pleine ou perforée, peinte de la même couleur que celle du barreaudage et pourront être doublés d'une haie vive. Les pointes dorées sont interdites.

Les dispositifs flexibles ou légers (type canisses, brises vues textiles, etc.) sont interdits.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus pour permettre la réalisation d'une clôture en continuité et en harmonie avec une clôture existante sur le terrain voisin.

Les boîtes aux lettres, interphones, ou contrôle d'accès devront être intégrés harmonieusement dans les clôtures.

Les portails

Les portails ainsi que les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures (matériaux, dimensions, couleurs). Les portails coulissants devront coulisser à l'intérieur de la propriété. Les portails ne devront pas excéder 3,5 mètres.

Cas particulier

Lorsque le projet de clôture permet l'intégration des coffrets techniques de réseaux, aucune obligation minimale de hauteur du muret ne s'impose dans la limite de la longueur strictement nécessaire à cette intégration.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la clôture est calculée de la manière suivante :

- pour les terrains ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres, le linéaire de clôture est divisé en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les terrains ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la largeur du terrain.
- Autres clôtures

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres

Dans le cas de murs pleins, ces derniers devront être enduits sur les deux faces.

Les claustras d'aspect bois sont autorisés

Il devra être recherché et privilégié des dispositifs spécifiques ou l'utilisation de matériaux permettant la libre circulation de la petite faune.

2.7.5. Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

2.7.6. Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- La restauration des bâtiments :

L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

En cas de travaux modifiant l'aspect architectural de la façade, les éléments décoratifs tels que la faïencerie, le chaînage d'angle, l'encadrement des ouvertures devront être conservés et/ou repris à l'identique. La variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature). Les ouvertures de toit devront alignés avec les ouvertures présentes sur les façades.

Les murs en pierre de taille, meulière, émaux de façade ou brique doivent être préservés.

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

Les élévations (clôture et façades d'immeubles d'habitation) avec parements ou modénatures en pierres ou en briques seront nettoyées par micro-gommage ou tout autre traitement doux n'altérant pas le calcin de la pierre, à travers un lavage à l'eau à faible pression et à la brosse douce en évitant le sablage.

Les joints seront repris au mortier à base de plâtre et chaux aérienne ou à base de chaux hydraulique naturelle de la teinte de la pierre (pas de ciment). En cas de remplacement de blocs de pierre ou de briques endommagés,

ils se feront avec des matériaux de caractéristiques équivalentes à celles d'origine notamment en couleur, porosité, densité. Les tailles et finition de surfaces layées seront identiques à celles des blocs à remplacer.

La restauration des enduits devra respecter l'aspect, la qualité et la finition de l'enduit d'origine.

- L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc.).

La composition d'éléments contemporains est admise dans la mesure où elle met en évidence le caractère architectural du bâti existant.

2.7.7. Les dispositions particulières applicables en limite du domaine ferroviaire :

En limite du domaine ferroviaire les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur ou d'un grillage défensif en treillis soudé de 2,50 mètres maximum.

2.7.8. Les dispositions particulières applicables constructions ou ensemble de constructions à protéger repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**3.1 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

3.2 Conditions de desserte des terrains et les réseaux**Accès et voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3,50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Desserte par les réseaux**Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit

- Eaux pluviales :

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. **Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.**

Dans tous les cas, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum, et en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et passagèrement intégrés à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront donc faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

V – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

ANNEXES DU REGLEMENT

VI- ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXES DU REGLEMENT ECRIT

LISTE DES ESSENCES A PRIVILEGIER

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		

ANNEXES DU REGLEMENT

VI- ANNEXES DU REGLEMENT

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20		X		X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	10-20	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

LISTE DES ESSENCES A PROSCRIRE

LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES

- Erable négondo (*Acer negundo*)
- Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- Ambroisie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Ambroisie à feuille d'armoise
- Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)
- Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
- Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule (*Azolla filicuiculoides*)
- Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
- Bambous (*Bambuseae*)
- Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
- Buddléie de David / Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
- Egéria dense/Egéria/Elodée dense (*Egeria densa*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
- Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
- Vrillée du Japon/Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohemica*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
- Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
- Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
- Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
- Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*) **
- Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide (*Ludwigia peploides*) **

- Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
- Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
- Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
- Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
- Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
- Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (*Prunus serotina*)
- Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
- Sumac/Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
- Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
- Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
- Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
- Spirée blanche/Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
- Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
- Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
- Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
- Consoude rude (*Symphytum asperum*)
- Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

*** espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007.*

Vous trouverez le guide d'information sur : <http://www.pollens.fr>